

Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava

Fakulta stavební

Katedra městského inženýrství

## **Správa veřejného majetku**

*Managing of Public Property*

Student:

Linda Petrová

Vedoucí bakalářské práce:

Ing. Eva Wernerová, Ph.D.

Ostrava 2017

VŠB - Technická univerzita Ostrava  
Fakulta stavební  
Katedra městského inženýrství

## Zadání bakalářské práce

Student: **Linda Petrová**  
Studijní program: B3607 Stavební inženýrství  
Studijní obor: 3647R025 Městské inženýrství  
Specializace: 12 Facility management  
Téma: **Správa veřejného majetku**  
**Managing of Public Property**

Jazyk vypracování: čeština

### Zásady pro vypracování:

Tématem bakalářské práce je oblast správy veřejného majetku. Veřejný majetek je jednou z důležitých oblastí, kde hraje výkon správy majetku významnou roli při efektivním a hospodárném nakládáním s majetkem. Jakákoliv investice do veřejného majetku nese sebou legislativní povinnost zadávat veškeré investice, např. stavební práce, dle díkce zákona o veřejných zakázkách č. 134/2016 Sb.

V teoretické části bakalářské práce bude uvedeno rozdělení majetku, co je to soukromý a veřejný majetek, financování stavebních akcí, postavení správy majetku ve veřejném sektoru, jaké jsou její činnosti s důrazem na prostor a infrastrukturu, problematika veřejných zakázek, novelizace zákona o veřejných zakázkách, komparace starého a nového zákona.

V praktické části bude řešena aplikace teoretických východisek na modelové stavební akci. Předmět a rozsah zakázky bude upřesněn během řešení bakalářské práce.

Cílem bakalářské práce bude vytvořit zadávací dokumentaci veřejné zakázky na stavební práce, které budou upřesněny a v reakci na to bude vytvořen návrh smlouvy o dílo. Zadávací dokumentace veřejné zakázky na stavební práce bude odpovídat novému zákonu č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek a návrh smlouvy o dílo bude respektovat zákon č. 89/2012, občanský zákoník.

### Bakalářskou práci zpracujte v tomto rozsahu:

1. Rekapitulace teoretických východisek k dané problematice,
2. Komparace starého a nového znění zákona o veřejných zakázkách.
3. Vytvoření zadávací dokumentace na stavební práce a návrhu smlouvy o dílo.
4. Shrnutí, závěry, zhodnocení výsledku a naplnění cíle.

Rozsah grafických prací: rozsah a náplň bude upřesněn v průběhu zpracování bakalářské práce.

Rozsah textové části: min. 30 stran textu dle Směrnice děkana č.7/2014 „Zásady pro vypracování diplomové, bakalářské práce“ a interních předpisů Katedry městského inženýrství.

Seznam doporučené odborné literatury:

- [1] KUDA, F., BERÁNKOVÁ E. Facility management v technické správě a údržbě budov. 1. vyd. Praha: Professional Publishing, 2012, 266 s. ISBN 978-80-7431-114-7.
- [2] KUDA, F., SVOBODOVÁ P. Základy správy majetku. 1. vyd. Ostrava: VŠB - Technická univerzita Ostrava, 2012, 218 s. ISBN 978-80-248-2821-3.
- [3] ŠTRUP, Ondřej. Základy facility managementu. 1. vyd. Praha: Professional Publishing, 2014, 156 s. ISBN 978-80-7431-143-7.
- [4] Zák. č. 134/2016, o zadávání veřejných zakázek.
- [5] Technické normy, odborné časopisy, zákony a předpisy.

Formální náležitosti a rozsah bakalářské práce stanoví pokyny pro vypracování zveřejněné na webových stránkách fakulty.

Vedoucí bakalářské práce: **Ing. Eva Wernerová, Ph.D.**

Datum zadání: 31.10.2016

Datum odevzdání: 02.05.2017



---

doc. Ing. et Ing. František Kuda, CSc.  
vedoucí katedry



---

prof. Ing. Radim Čajka, CSc.  
děkan fakulty

Prohlašuji, že jsem celou bakalářskou práci včetně příloh vypracovala samostatně pod vedením vedoucího bakalářské práce a uvedl jsem všechny použité podklady a literaturu.

V Ostravě dne .....

.....

podpis studenta

Prohlašuji, že

- jsem byla seznámena s tím, že na moji bakalářskou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. – autorský zákon, zejména § 35 – užití díla v rámci občanských a náboženských obřadů, v rámci školních představení a užití díla školního a § 60 – školní dílo.
- beru na vědomí, že VŠB – TUO má právo nevýdělečně ke své vnitřní potřebě bakalářskou práci užít (§ 35 odst. 3 zákona č. 121/2000 Sb.).
- souhlasím s tím, že jeden výtisk bakalářské práce bude uložen v Ústřední knihovně VŠB – TUO k prezenčnímu nahlédnutí a jeden výtisk bude uložen u vedoucího bakalářské práce. Souhlasím s tím, že údaje o bakalářské práci budou zveřejněny v informačním systému VŠB – TUO.
- bylo sjednáno, že s VŠB – TUO, v případě zájmu z její strany, uzavřu licenční smlouvu s oprávněním užít své dílo v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona.
- bylo sjednáno, že užít své dílo – bakalářskou práci nebo poskytnout licenci k jejímu využití mohu jen se souhlasem VŠB – TUO, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly VŠB – TUO na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše).
- beru na vědomí, že odevzdáním své práce souhlasím se zveřejněním své práce podle zákona č. 111/1998 Sb., o vysokých školách a o změně doplnění dalších zákonů (zákon o vysokých školách), ve znění pozdějších předpisů, bez ohledu na výsledek její obhajoby.

V Ostravě dne .....

.....

podpis studenta

## **Poděkování**

**Ráda bych chtěla poděkovat vedoucí práce paní Ing. Evě Wernerové, Ph.D. za trpělivost, ochotu a odborné vedení mé bakalářské práce.**

## **Anotace**

**PETROVÁ L.:** Správa veřejného majetku  
Katedra městského inženýrství, Fakulta stavební  
VŠB – Technická univerzita Ostrava, 2017, počet stran: 48  
Bakalářská práce, vedoucí: Ing. Eva Wernerová, Ph.D.

Bakalářská práce se zabývá správou veřejného majetku. Veřejný majetek je jednou z důležitých oblastí, kde výkon správy majetku hraje důležitou roli zejména při hospodaření s tímto majetkem. Každá investice do veřejného majetku s sebou nese legislativní závazky, které se vážou k zákonu č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů. V teoretické části je bakalářská práce zaměřena na přiblížení pojmů, které souvisí s problematikou správy veřejného majetku. Praktická část bakalářské práce obsahuje vypracování veřejné zakázky na stavební práce budovy Gymnázia v Krnově.

**Klíčová slova:** veřejné zakázky, zákon č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, zadávací řízení, údržba

## **Annotation**

**PETROVÁ L.:** Managing of public property  
Department of Urban Engineering, Faculty of Civil Engineering  
VSB – Technical university of Ostrava, 2017, number of pages: 48  
Bachelor thesis, Supervisor: Ing. Eva Wernerová, Ph.D.

Bachelor thesis deals with managing of public property. Public property is one of the important areas where performance of public property holds important role especially at managing with this property. Each investment to public property brings legislative requirements, which are binding to the law n. 134/2016 Sb., about input procurement, as amended. In the theoretical part bachelor thesis is focused on approaching concepts, which are related with the issues of the public property. Practical part of bachelor thesis contains elaboration procurement about construction work of the Gymnasium building in Krnov.

**Keywords:** Procurement, law n. 134/2016 Sb., about input procurement, procurement procedure, maintenance

## **Seznam zkratek a symbolů**

CU – cenový ukazatel

ČNB – česká národní banka

DPH – daň z přidané hodnoty

EU – Evropská unie

NEN – národní elektronický nástroj

NP – nadzemní podlaží

OP – celkový obestavěný prostor

Ot – obestavěný prostor střechy

Ov – obestavěný prostor budovy

VZ – veřejná zakázka

ZRN – základní rozpočtové údaje

ZŘ – zadávací řízení



# Obsah

1	Úvod .....	10
1.2	Předmět BP .....	10
1.3	Cíl bakalářské práce .....	11
1.4	Použité podklady.....	11
2	Majetek .....	12
2.1	Dělení majetku .....	12
2.1.1	Dlouhodobý majetek .....	12
2.1.2	Oběžný majetek v peněžité formě .....	13
2.1.3	Oběžný majetek ve věcné formě .....	13
2.1.4	Veřejný majetek.....	14
2.2	Ocenění majetku .....	15
2.3	Evidence majetku.....	16
3	Údržba budov .....	18
3.1	Typy údržby .....	19
3.1.1	Reaktivní údržba.....	19
3.1.2	Preventivní údržba.....	20
3.1.3	Prediktivní údržba .....	20
3.2	Plán údržby .....	20
4	Zadávání veřejných zakázek.....	22
4.1	Rozbor zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek .....	22
4.1.1	Dělení VZ .....	23
4.2	Komparace starého a nového zákona.....	24
4.2.1	Nejdůležitější změny pro zadavatele VZ.....	24
4.3	Zadavatel.....	27
4.4	Dodavatel .....	27
4.5	Druhy zadávacích řízení v nadlimitním režimu.....	28

4.5.1	Otevřené řízení .....	28
4.5.2	Užší řízení.....	29
4.5.3	Jednací řízení s uveřejněním .....	29
4.5.4	Jednací řízení bez uveřejnění.....	30
4.5.5	Řízení se soutěžním dialogem .....	30
4.5.6	Řízení o inovačním partnerství.....	31
4.6	Otevírání nabídek.....	31
4.7	Výběr dodavatele .....	32
4.8	Zadávací dokumentace .....	32
5	Rekonstrukce fasády.....	33
5.1	Popis stavby.....	33
5.2	Historie stavby.....	34
5.3	Základní údaje o rekonstruované stavbě.....	34
5.4	Souhrnný propočet.....	35
5.4.1	Výpočet ZRN na zhotovení celé fasády .....	36
5.4.2	Výstup ze souhrnného propočtu .....	36
5.5	Zadání VZ .....	37
6	Krajský úřad pro Moravskoslezský kraj jako zadavatel VZ.....	38
6.1	Metodika VZ v rámci krajského úřadu .....	39
6.1.1	Modelová situace postupu zadání VZ na stavební práce.....	40
7	Závěr.....	41
8	Seznam použitých pramenů.....	42
9	Seznam tabulek.....	44
10	Seznam obrázků.....	45
11	Seznam grafů .....	46
12	Seznam příloh.....	47
13	Seznam výkresové části.....	48

# 1 Úvod

Tématem bakalářské práce je správa veřejného majetku. Toto téma je zajímavé především z toho důvodu, že správa majetku je důležitou součástí celé životnosti stavby. Správa majetku je důležitým milníkem v celé životnosti stavby a mnoho lidí, kteří se zabývají stavební praxí, na to zapomíná. Neposkytuje pouze údržbu, ale také smluvní zajištění majetku, které je předmětem praktické části této BP. Facility manageri jsou „správci“ veškerého majetku, starají se o to, aby majetek vydržel co nejdéle a v co nejlepším technickém stavu.

Při zadávání veřejných zakázek se jedná o jeden z prvních a hlavních úkonů veřejného zadavatele v rámci předvýrobní etapy přípravy stavby. Zadavatel musí v rámci zadání VZ splnit velké množství podmínek, které jsou podrobně specifikovány v zákoně č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů. Zadavatel VZ je zodpovědný za celistvost, správnost a úplnost zadávací dokumentace a celý průběh zadání veřejné zakázky až do doby, kdy dojde k podpisu smlouvy o dílo s dodavatelem. VZ jsou často financovány z různých dotačních fondů, a proto je velice důležitá správnost zadávací dokumentace, v opačném případě by totiž nedošlo k financování z dotačních fondů EU. Z EU přišlo nařízení, kvůli kterému musel vzniknout zákon č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů, neboť jeho předchůdce, zákon č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách, ve znění pozdějších předpisů, nevyhovoval směrnicím EU, i přestože byl mnohokrát novelizován. Z těchto informací vyplývá, že proces zadávání VZ je složitý, a proto si většina zadavatelů najímá na zhotovení VZ odborné osoby nebo firmy, které se tímto specializují.

Součástí bakalářské práce je i kompletní zadání VZ s dalšími ostatními podklady, které jsou nezbytnou součástí.

## 1.2 Předmět BP

Předmětem bakalářské práce je oblast správy veřejného majetku. Když hovoříme o veřejném majetku, mluvíme o majetku vlastněném státem. Dále je předmětem komparace nového a starého zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů. V bakalářské práci je věnován zřetel také na rozdělení majetku, financování stavebních akcí a také postavení správy majetku ve veřejném sektoru.

V praktické části bakalářské práce bude vytvářena zadávací dokumentace veřejné zakázky na stavební práce. Bude se jednat o rekonstrukci fasády na budově Gymnázia v Krnově.

### **1.3 Cíl bakalářské práce**

Cílem bakalářské práce je vytvořit zadávací dokumentaci veřejné zakázky na stavební práce. Pro naplnění cíle bakalářské práce je potřeba se seznámit se zákonem č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů. Dále je potřeba si zjistit informace o stavbě. Poznat její historii, vytvořit její výkresovou dokumentaci a zjistit celkový stav budovy. Nutnou součástí je vytvořit orientační propočet stavebních prací, aby bylo možno správně vybrat druh zadávacího řízení. Po výběru správného druhu zadávacího řízení už lze vytvořit samotnou zadávací dokumentaci.

### **1.4 Použité podklady**

Ke zpracování bakalářské práce byl použit zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, dále zákon č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách, ve znění pozdějších předpisů. Také byla použita 6. příloha vyhlášky č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, ve znění pozdějších předpisů, dále pak vyhláška č. 169/2016 Sb., o stanovení rozsahu dokumentace veřejné zakázky na stavební práce a soupisu stavebních prací, dodávek a služeb s výkazem výměr, ve znění pozdějších předpisů. Toto jsou asi nejdůležitější podklady, které byly využity při vytváření zadávací dokumentace na stavební práce.

Dále byla použita výkresová dokumentace poskytnutá panem Ing. Miroslavem Gerykem. A to speciálně pohledy stavby Gymnázia.

## 2 Majetek

Majetek je souhrn veškerých statků, se kterými jejich vlastník může libovolně nakládat. Majetek tvoří hmotné nebo nehmotné statky vlastněné určitým konkrétním majitelem. Majitelem může být fyzická nebo právnická osoba. Skutečný majitel nemovitosti může se svým majetkem nakládat dle svého uvážení. [2]

### 2.1 Dělení majetku

Majetek lze rozdělit dvěma způsoby a to dle časového hlediska a dle způsobu vlastnictví. Majetek dle časového hlediska se dělí na dlouhodobý majetek, oběžný majetek v peněžité formě a oběžný majetek ve věcné formě. Dlouhodobý majetek se dělí na hmotný movitý majetek, hmotný nemovitý majetek, nehmotný majetek a finanční majetek. Oběžný majetek v peněžité formě se dělí na pohledávky, krátkodobé cenné papíry a vklady a na peníze. Oběžný majetek ve věcné formě jsou zásoby. Majetek dle způsobu vlastnictví se dělí na soukromý a veřejný. Vlastníkem soukromého majetku je fyzická nebo právnická osoba odlišná od státu. [2]

#### 2.1.1 *Dlouhodobý majetek*

Dlouhodobý majetek se označuje dlouhodobou životností (použitelností). Je to doba delší než 1 rok. Dlouhodobý majetek se dělí:

- a) dlouhodobý nehmotný majetek,
- b) dlouhodobý hmotný majetek
- c) dlouhodobý finanční majetek.

#### Dlouhodobý nehmotný majetek

Jsou to nehmotné majetkové položky s dobou použitelnosti delší než 1 rok a hodnotou ocenění nejméně 60 000 Kč. Jedná se o:

- software,
- nehmotné výsledky výzkumu a vývoje,
- ocenitelná práva,
- ostatní dlouhodobý majetek.

### Dlouhodobý hmotný majetek

Jedná se o majetek, který má hmotnou podstatu a jenž není určen pro jednorázovou spotřebu, ale doba jeho držení přesahuje 1 rok. Jedná se o:

- pozemky,
- stavby,
- umělecká díla, předměty a sbírky,
- pěstitelské celky trvalých porostů,
- samostatné movité věci a soubory movitých věcí,
- ostatní dlouhodobý majetek.

### Dlouhodobý finanční majetek

Jedná se o majetek s dobou platnosti delší, než jeden rok. Jsou to:

- dlouhodobé cenné papíry držené do splatnosti.
- půjčky organizačním složkám,

pořizovaný dlouhodobý finanční majetek [2]

#### **2.1.2 Oběžný majetek v peněžité formě**

Pokud hovoříme o oběžném majetku ve věcné formě, jedná se především o pohledávky, krátkodobé cenné papíry nebo o peníze. Majetek v peněžité formě je stále se měnící součástí majetku. Pohledávky mohou být buď u odběratelů anebo u peněžních prostředků. Peníze mohou být buď v hotovosti anebo na účtech. [2]

#### **2.1.3 Oběžný majetek ve věcné formě**

Oběžným majetkem ve věcné formě jsou myšleny zásoby. Když mluvíme o zásobách, představíme si vlastně formu tzv. krátkodobého majetku, který slouží převážně k další výrobě anebo ke spotřebě. [2]

Zásobami jsou:

- materiál na skladě
- materiál na cestě
- nedokončená výroba
- výrobky
- zboží na skladě nebo v prodejnách

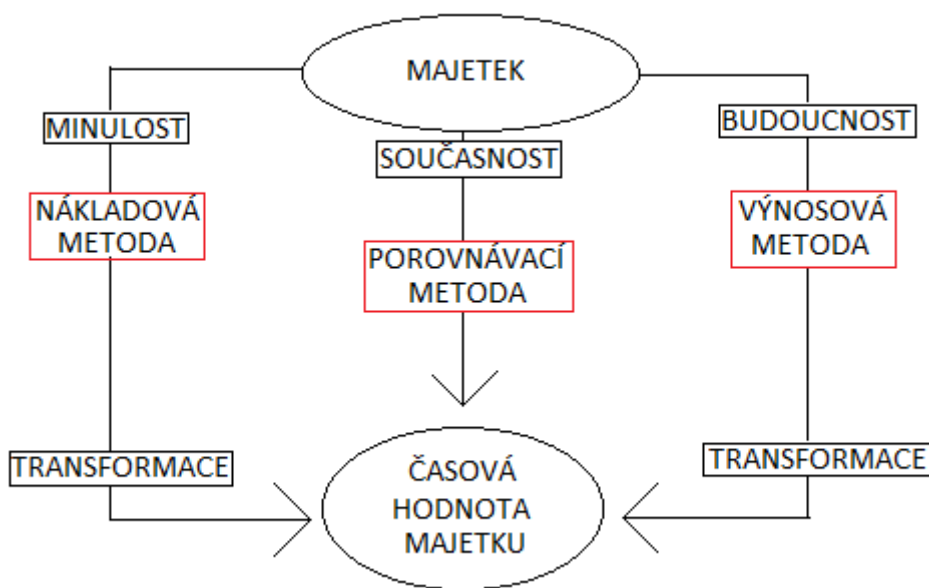
#### ***2.1.4 Veřejný majetek***

Veřejným majetkem se rozumí majetek, který není vlastněný soukromou fyzickou nebo právnickou osobou, ale je vlastněný státem, státními příspěvkovými organizacemi, Českou národní bankou nebo dalšími organizacemi, které jsou vlastněné státem. Veřejný majetek neslouží pouze pro výhradní užívání soukromé právnické nebo fyzické osoby, ale pro širokou veřejnost. Obsah veřejného vlastnictví je zásadně ovlivněn typem „veřejné věci“. Je mnoho způsobů jak lze roztrždit veřejné věci. Dají se rozdělit na finanční (či fiskální) majetek, který je důležitý pro svoji kapitálovou hodnotu nebo výnosem, poté majetek správní (sloužící přímo správním úkolům) a veřejné věci v obecném užívání. [2]

## 2.2 Ocenění majetku

Oceněním majetku se označuje soubor činností, díky kterým se příslušnému oceňovanému majetku přiřazuje hodnota v daných peněžních jednotkách. Oceňování majetku se věnuje zákon o účetnictví. V zákoně o účetnictví se mimo jiné také uvádí, že při oceňování majetku jsou základem všechny náklady a výnosy, které se vztahují k účetnímu období a také rizika, ztráty a znehodnocení, které se týkají majetku. K oceňování majetku přistupujeme rozdílně dle typu oceňovaného majetku.

Pokud se jedná o majetek hmotný, oceňujeme jej pomocí 3 metod. Jedná se o metodu nákladovou, porovnávací a výnosovou. Všechny metody se používají k určení časové hodnoty majetku. Nákladovou metodou získáme reprodukční cenu, která se musí transformovat pomocí součinitele redukce ceny, abychom získali výslednou časovou hodnotu oceňovaného majetku. Výnosová metoda se používá pouze pro ocenění prostor určených pro pronájem, jako transformace zde slouží kapitalizace a diskontace. Pro lepší vysvětlení je zde obrázek. [2, 5]



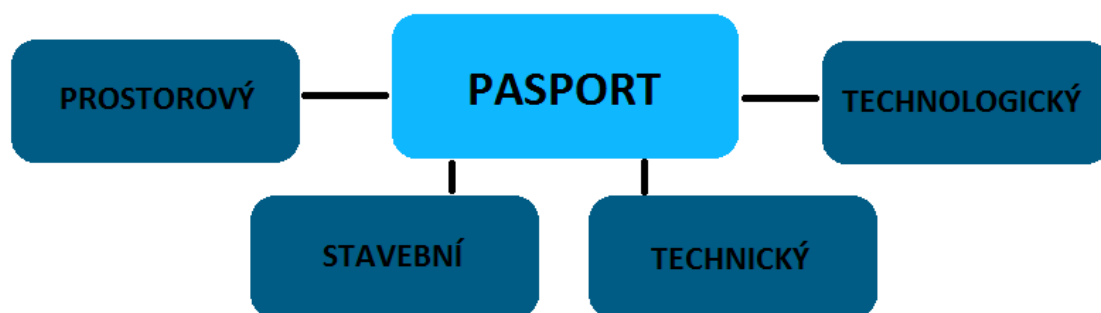
Obr. 1 Metody oceňování majetku [5]



## 2.3 Evidence majetku

Evidence majetku je důležitým pomocníkem každého facility managera. Slouží k evidenci veškerého majetku. Správa nemovitosti znamená pro každého správce nutnost soustavné péče o tento majetek. Dá se využít pasportizace. Pasportizace je proces zahrnující zpracování technické dokumentace do jednotné soustavy. Pasport objektu je veškerý souhrn pravdivých informací o majetku.

Pasport může být prostorový, stavební, technický a technologický.



*Obr. 2 Dělení pasportu, vlastní zdroj*

Prostorový pasport zahrnuje soubor grafických a popisných údajů o venkovních plochách a stavebních objektech. Stavební pasport obsahuje detailní popis budovy a jejího vnitřního uspořádání. Technický pasport slouží k popisu majetku z technicky evidenčního hlediska až do úrovně jednotlivých místností, veškerá technická zařízení budov a ostatní movitý majetek a inventář. Technologický pasport slouží k popisu majetku, který zahrnuje určité technologie.

Dříve se evidence majetku dělala ručně a vpisovala se do předpřipravovaných formulářů, ale v dnešní době je lepší provádět evidenci majetku pomocí softwarových systémů CAFM nebo užitím tabulkových editorů, např. Excel. Celkový pasport, který bude vytvořen ať už v tabulkovém editoru či pomocí softwarových systémů CAFM, nám poskytne užitečná data. Tyto data budou velkým přínosem pro správce budovy, protože získá dokonalý a přesný přehled o budově a jejím stavu a provozuschopnosti. Takto získaná data lze rozdělit na dvě skupiny, a to na data statická a data dynamická.

Data statická – jsou tzv. data stálá, teda v podstatě neměnná, která by se neměla měnit po celou dobu životnosti stavby. Jedná se např. o počet pater v domě.

Data dynamická – jsou tzv. data nestálá, tedy data proměnná. Dle těchto dat se dají sledovat záznamy běžné spotřeby, např. náklady na údržbu a provoz.

Výstupem pasportizace je tedy dokument, který se nazývá pasport. Shromažďuje veškerá data na základě, kterých lze dostat úplnou informaci o celkovém stavu objektu, kterou lze následně využít mnoha způsoby. [1, 2]

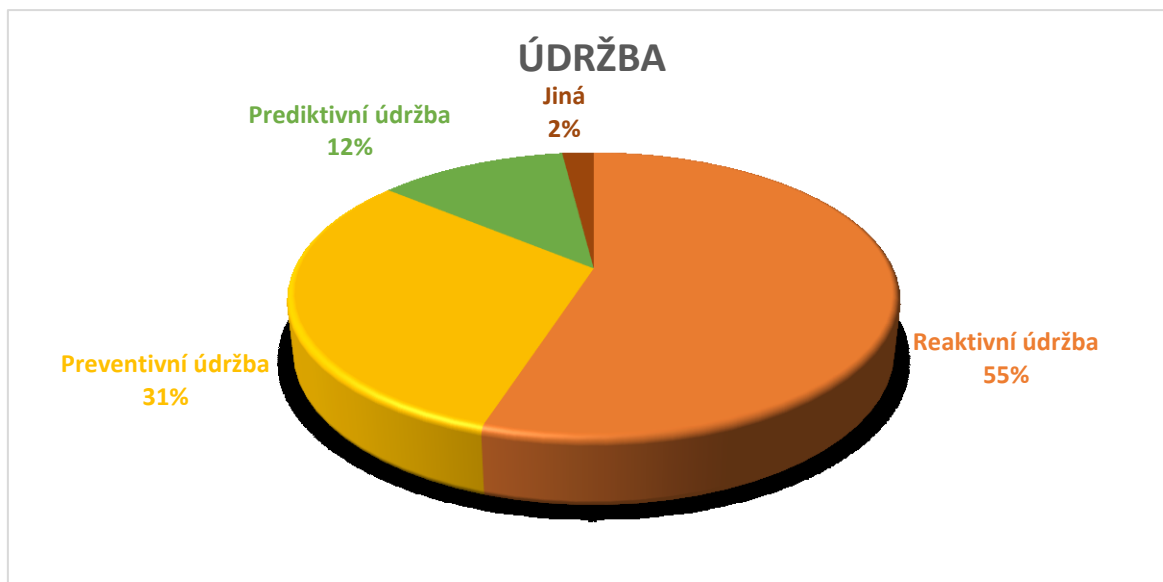
### **3 Údržba budov**

Pokud hovoříme o údržbě, tak z předchozích zkušeností, ať už ze sektoru soukromého či státního, víme, že se právě údržbou rozumí činnost, která nastává v momentě, kdy se určité zařízení stává nefunkčním. Z hlediska slovníkové definice tomu tak ovšem není, neboť definice údržby zní: „práce udržovat něco ve správné kondici“. Z této definice vyplývá, že správnou údržbu bychom měli provádět tak, abychom se pomocí různých metod snažili předcházet tomu, že se zařízení stane nefunkčním.

Cílem údržby je překročit projektovanou životnost zařízení a předcházet systémovým výpadkům. Pokud provádíme údržbu svědomitě a dle správných postupů, tak zajistíme zpomalení fyzického opotřebení, a také tímto způsobem můžeme předejít různým poruchám. Nastane-li situace, že údržbu provádíme v nedostatečné míře nebo ji neprovádíme vůbec, tak dojde k poruchám, které nám zajistí kratší fyzickou životnost a zvýší nám náklady na provoz budovy. Přičemž už ze zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, nám jasně vyplývá povinnost vlastníka stavby udržovat stavbu v dobré kondici. Pokud tomu tak není, může stavební úřad přikázat vlastníkově, aby tuto stavbu opravil. Náklady, které použije na opravu, si vlastník hradí sám. [1]

### 3.1 Typy údržby

Údržba je činnost, která je pro správce majetku velice důležitá. U veškerých staveb není radno tuto podstatnou činnost zanedbávat. Máme tři základní typy údržby. Jedná se o údržbu reaktivní, preventivní a prediktivní. Z referenčních studií známe následující porovnání: [1]



Graf 1 Porovnání podílů jednotlivých druhů údržby [1]

#### 3.1.1 Reaktivní údržba

Reaktivní údržba je nejčastější přístup k majetku. V tomto typu údržby není vynaložena žádná snaha na prodloužení projektované životnosti. Tento typ údržby může mít za následek vznik poruch s malou prioritou, ovšem častěji vznikají poruchy, které si žádají okamžitý zásah a nápravu vzniklé škody. Někdy se tyto poruchy opravují tzv. dvoufázově, kdy v první fázi se provedou opatření pro zamezení šíření poruchy a provizorně se zařízení uvede do provozu. Ve druhé fázi se pak zařízení uvede do plně funkčního a estetického původního stavu.

Pravděpodobnost poruchy zařízení vzrůstá se stářím daného zařízení. Je tedy dosti pravděpodobné, že s novým zařízením budou náklady na údržbu minimální. Většina provozovatelů se v tomto období naivně raduje z toho, jak nízké jsou náklady na údržbu, ale neuvědomují si riziko, kterému se vystavují. Zařízení, které jsou spravovány tímto způsobem, se porouchají dříve a také mohou způsobit poruchu i jiného zařízení. Najednou tak dochází k tomu, že provozovatel musí nečekaně vynaložit většinou nemalé finanční

prostředky na opravu. Těmto nákladům za havarijní stavy se dá předejít, pokud náš přístup k údržbě bude proaktivní. Náklady na údržbu se dají minimalizovat správnou strategií. [1]

### **3.1.2 Preventivní údržba**

Preventivní údržbou se rozumí činnost prováděná na základě časového harmonogramu (dle kalendářního nebo provozního času), která si klade za úkol kontrolu, odhalování a zpomalení degradace materiálu a zařízení s cílem dosažení nebo prodloužení projektované provozní životnosti. Provozováním preventivní údržby lze prodloužit životnost zařízení. Průzkumy uvádějí, že lze udělat úsporu nákladů preventivní údržby v porovnání s reaktivní údržbou v rozmezí 12 – 18 %. Nejdůležitějším parametrem však zůstává spolehlivost zařízení, která se díky preventivní údržbě výrazně navyšuje. [1]

### **3.1.3 Prediktivní údržba**

Prediktivní údržba je proces, který spočívá v zjišťování degradace materiálu pomocí provádění jednotlivých analýz nebo souhrnu měření. Díky těmto analýzám lze v dostatečném časovém předstihu předejít, zpomalit nebo zcela eliminovat příčiny této fyzické degradace a opotřebení. Hlavní podstatou této údržby je zjišťování skutečného stavu zařízení pomocí dříve zmíněných analýz. Oproti preventivní údržbě, která se plánuje na základě časového harmonogramu, se tato údržba provádí na základě skutečného stavu zařízení. Nevýhodou plánování pomocí časového harmonogramu zůstává to, že komponenty se mění na základě projektované životnosti, i když např. stále plní funkci a není nutné je vyměnit. To ovšem správce majetku v mnoha případech nezjistí pouhým pohledem, protože je k tomu nutné užití analýz a měření.

Pro tento typ posuzování údržby je ovšem potřeba zmínit, že jsou také potřebné vstupní investice vložené do měřících a diagnostických zařízení, které většinou nejsou zanedbatelné. Značné náklady je také třeba vynaložit na výcvik a kvalifikaci provozního personálu, aby znal všechny aspekty, jak toto zařízení efektivně využít a jak jej co nejvýhodněji použít při prediktivní údržbě. Úspěchem je správné pochopení a následné výhodné použití těchto nástrojů. Výsledkem pak je úspora na výdajích nutných k opravám. [1]

## **3.2 Plán údržby**

Plán údržby je velmi důležitou součástí pro celkové zajištění budovy a její správný chod. Pro získání plánu údržby se provádí prohlídky, které se dříve zaznamenávaly

do papírových formulářů, jejichž použití je v této době již zastaralé, ale stále se s ním můžeme setkat. Správci budov proto raději upřednostňují využití velkého množství softwarových produktů, které jsou navrženy přímo pro plánování údržby. Jedná se např. o Buildpass a GTFacility.

Důležitým dokumentem, který je nutno vytvořit pro správně fungující údržbu, je tzv. plán údržby. Součástí tohoto plánu je seznam rizik, které mohou nastat, a plán jejich údržby. Tento plán by měl mimo jiné také obsahovat seznam rizik, která způsobují poruchy. Dále je nutno sestavit seznam, který bude obsahovat to, jak tyto poruchy odstranit anebo koho kontaktovat v případě, že k poruše dojde. Na základě vytvoření plánu údržby nám také vyplývá množství komponentů, které je třeba vyměnit anebo je zrekonstruovat. S pomocí plánu údržby se na stavbu můžeme dívat buďto ve velmi velkém měřítku, a to až do kontroly např. pantů u dveří, anebo z druhé strany na stavbu jako celek, např. na fasádu, která potřebuje rekonstrukci. A pokud hovoříme o rekonstrukci stavby, tak je nutností zajistit a správně vybrat firmu, která tuto rekonstrukci vykoná. Pokud se jedná o stavbu, která je ve vlastnictví státu nebo jejích příslušných složek anebo bude financována z veřejných prostředků, tak je nutné tento požadavek zadat pomocí VZ. [1]

## **4 Zadávání veřejných zakázek**

Zakázkou se rozumí smluvní vztah mezi zadavatelem (odběratel) a dodavatelem (zhotovitelem). Jedná se o oboustranné závazky, ke kterým se do budoucna zavazují. Dodavatel se zavazuje splnit zakázku dle pokynů zadavatele, který za tuto zakázku zaplatí. Zadávání zakázek není až tak jednoduché, jak se zpočátku zdá. Každý člověk má jiné myšlenkové pochody, a proto je nutné, aby zadavatel podal dodavateli kompletní a úplné informace o svém investičním záměru. [6,7]

### **4.1 Rozbor zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek**

Zákon č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů, je tzv. „nový“ zákon o zadávání veřejných zakázek, který má účinnost od 1. října 2016 a nahradil tak předešlý, tzv. „starý“ zákon č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách, ve znění pozdějších předpisů. Je složen z 15 částí a má 279 paragrafů. Popisuje postup kompletní VZ od jejího vzniku až po její uskutečnění. Na začátku se seznámíme s obecnými ustanoveními zákona, dále pak s podlimitním, nadlimitním a také se zjednodušeným režimem zadávacího řízení a dalšími zvláštními postupy, kterými jsou zadávání sektorových zakázek, koncesí a zakázek v oblasti obrany nebo bezpečnosti. Zákon obsahuje ale i další části, které je potřeba znát. Jedná se především o informační systém o veřejných zakázkách, a také ochrana proti nesprávnému postupu zadavatele.

Hlavní výhodou zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů, je zjednodušení zadávání zakázek malého rozsahu. Zadavatel zde nemusí ustanovit hodnotící komisi, před uzavřením smlouvy může využít zkušebního provozu, a také může posuzovat pouze toho uchazeče, který podal v rámci hodnocení nejvýhodnější nabídku.

Dalšími změnami jsou zvýšení odpovědnosti zadavatele, snížení administrativy, změny v hodnocení nabídek, možnost předběžné tržní konzultace v rámci přípravy zadávacích podmínek, přímé platby poddodavatelům a další. Podrobněji se těmto změnám věnuji v kapitole „Komparace starého a nového zákona“. [6]

#### 4.1.1 Dělení VZ

Dělení VZ probíhá dvěma způsoby. Jedná se o dělení dle velikosti VZ a druhu VZ.

##### Dělení dle velikosti VZ:

- Zakázka malého rozsahu
- Podlimitní VZ
- Nadlimitní VZ

##### Dělení dle druhu VZ:

- Dodávky a služby zadávané ČR a jejími organizačními složkami
- Dodávky a služby zadávané územně samosprávnými celky, jejími příspěvkovými organizacemi včetně ostatních veřejných zadavatelů

Dodávky a služby orientované na stavební práce [8]

Pro lepší orientaci je zde tabulka limitů VZ. Limity veřejných zakázek se řídí nařízením vlády č. 172/2016 Sb., o stanovení finančních limitů a částek pro účely zákona o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů. [9]

Tab. 1 Limity VZ [9]

<b>Dodávky a služby zadávané ČR a jejími organizačními složkami</b>		
Od 0 Kč bez DPH	Do 2 000 000 Kč bez DPH	Zakázka malého rozsahu
Od 2 000 001 Kč bez DPH	Do 3 686 000 Kč bez DPH	Podlimitní veřejná zakázka
Nad 3 686 000 Kč bez DPH		Nadlimitní veřejná zakázka
<b>Dodávky a služby zadávané územně samosprávnými celky, jejími příspěvkovými organizacemi včetně ostatních veřejných zadavatelů</b>		
Od 0 Kč bez DPH	Do 2 000 000 Kč bez DPH	Zakázka malého rozsahu
Od 2 000 001 Kč bez DPH	Do 5 706 000 Kč bez DPH	Podlimitní veřejná zakázka
Nad 5 706 000 Kč bez DPH		Nadlimitní veřejná zakázka
<b>Dodávky a služby orientované na stavební práce</b>		
Od 0 Kč bez DPH	Do 5 999 999 Kč bez DPH	Zakázka malého rozsahu
Od 6 000 000 Kč bez DPH	Do 142 668 000 Kč bez DPH	Podlimitní veřejná zakázka
Nad 142 668 000 Kč bez DPH		Nadlimitní veřejná zakázka



## 4.2 Komparace starého a nového zákona

Zákon č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách, ve znění pozdějších předpisů, má již více než 20 novelizací a ani po tolika změnách stále nevyhovoval požadavkům EU. Problém by se totiž vyskytoval hlavně v možnostech čerpání evropských dotací v novém programovém období, kdy by „starý zákon“ nevyhovoval požadavkům EU. Proto bylo rozhodnuto o tom, že bude vypracován zcela nový zákon, který tento původní nahradil.

Dle zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů, už nemusíme vydávat předběžné oznámení, uveřejňovat odůvodnění VZ, vydávat prohlášení dle § 68 odst. 3 a ani není povinností zpracovávat protokol o posouzení kvalifikace, jak tomu bylo v zákoně č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách, ve znění pozdějších předpisů. V zákoně č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů, se setkáváme s novým druhem zadávání nadlimitní VZ, a to konkrétně s řízením o inovačním partnerství.

Rozdíl je také při hodnotících kritériích. Zatímco ve „starém zákoně“ byla hlavním hodnotícím kritériem nejnižší nabídková cena, v „novém zákoně“ tomu tak není. Hodnotícím kritériem je celková výhodnost nabídky, která skloubí dohromady kvalitu a cenu. Avšak v praxi i nadále zůstává pro většinu zadavatelů nejdůležitějším kritériem nejnižší nabídková cena.

Z mého pohledu jakožto laika v oblasti zadávání VZ je „nový zákon“ daleko méně přehledný a jasný oproti jeho předchozí verzi. Soudím tak z toho pohledu, že pokud by se mi do rukou dostal pouze „nový zákon“, tak bych nebyla schopna sestavit a ani zadat VZ. Ovšem postupem času jsem zjistila, že pro někoho, kdo se oblastí VZ zabývá každý den, je právě tento „nový zákon“ velkou výhodou. Není svazován velkým množstvím pravidel a papírováním. Např. v případě zadávání VZ malého rozsahu na stavební práce se dá dle „nového zákona“ řídit pouze § 6 zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů. Díky tomuto posunu vpřed se dá velmi rychle urychlit zadávání VZ malého rozsahu. [6,7]

### 4.2.1 Nejdůležitější změny pro zadavatele VZ

Hlavním cílem nového zákona, jak už bylo dříve zmíněno, je především transpozice tří nových evropských zadávacích směrnic. Dále se jednalo o snížení administrativní náročnosti ZŘ, a také zvýšení flexibility ze strany zadavatelů při zadávání VZ.

K základním zásadám ZŘ mezi které patří dodržování zásad transparentnosti, rovného zacházení a zákazu diskriminace přibyla zásada přiměřenosti. Zásada přiměřenosti byla již dříve obsažena v evropských zadávacích směrniciích, ale nyní je výslovně zahrnuta v zákoně č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů. Zadavatel musí dbát této zásady jak při vymezení zadávacích podmínek, tak také v postupu vůči dodavatelům.

Povinnost uveřejnit předběžné oznámení a odůvodnění VZ je už minulostí. Od října 2016, kdy vyšel v platnost „nový zákon“ o zadávání veřejných zakázek, je tato dřívější povinnost nyní pouze dobrovolná. Avšak stanovení některých závazných podmínek účasti v ZŘ a stanovení bližších pravidel bude upraveno nařízením vlády.

Nově je možno využít tzv. předběžné tržní konzultace, která slouží za účelem přípravy zadávacích podmínek VZ. Jedná se především o odbornou konzultaci s nezávislými odborníky, dotčenými orgány či účastníky trhu. Pokud zadavatel využije této možnosti tržní konzultace, musí v zadávací dokumentaci sdělit identifikační údaje osob či dotčených orgánů, které se na této konzultaci podíleli. Dodavatel může nově po zadavateli požadovat vysvětlení zadávacích podmínek, avšak pouze pokud tuto žádost odešle minimálně 8 pracovních dní před vypršením lhůty pro podání nabídek. Zadavatel je v tomto případě nucen poskytnout vysvětlení ve lhůtě nejvíce 3 pracovních dnů od doručení žádosti o vysvětlení zadávacích podmínek.

Zákon č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů, nám také přinesl dva nové druhy zadávání VZ. Jedná se o řízení o inovačním partnerství a o řízení v tzv. zjednodušeném režimu. Při řízení o inovačním partnerství se jedná o lepší přístup zadavatele při řešení dlouhodobých projektů, které jsou závislé především na inovativních postupech, a ty mají přímou závislost na inovativních dodávkách, službách nebo stavebních pracích, především při zadávání VZ ve vědě a výzkumu. Dále má zadavatel možnost využít zjednodušený režim zadávání VZ. Jedná se o oprávnění zadávat VZ na sociální a jiné zvláštní služby, které jsou vymezeny v příloze zákona prostřednictvím CPV kódů.

Rovněž se změnili také požadavky na kvalifikaci. Došlo k návratu ekonomické kvalifikace. V praxi je to myšleno tak, že zadavatel si smí ověřovat ekonomickou způsobilost dodavatelů. Může si zjistit celkový minimální roční obrát dodavatele (za poslední 3 účetní období) anebo za období od vzniku nové společnosti, pokud je mladší 3 let. Dalším možným druhem zjišťování kvalifikace jsou referenční zakázky. Referenční

zakázka je taková zakázka, kterou dodavatel už vytvořil a má podobný charakter, jako veřejná zakázka zadávaná zadavatelem. V podstatě to znamená, že poskytuje jisté reference zadavateli o provedení, kvalitě, ale také estetické stránce již hotové zakázky. Zadavatel může požadovat referenční zakázky nejdéle 3 roky zpětně v případě dodávek a služeb anebo 5 let zpětně u staveb. Tato doba se dá samozřejmě buďto zkrátit, a to na základě už dříve zmíněné přiměřenosti zadavatele anebo naopak prodloužit, a to z důvodu, že podobných zakázek je velmi málo a jsou příliš specifické. Toto kritérium může také vést k tomu, že VZ bude zadána omezenému množství zájemců, protože všichni nebudou splňovat požadavky nutné pro splnění veškerých zadávacích podmínek. Novinkou se také stalo, že osvědčení dodavatele budou povinně dokládat pouze u staveb, u zakázek na služby a dodávky nikoliv.

Několik změn proběhlo také v oblasti posuzování nabídek. Jedná se především o možnost doplnění chybějících podkladů, které nejsou předmětem hodnocení nabídek, a to zejména dokladů o kvalifikaci, vzorky nebo modely, technické či obchodní podmínky nebo oprava položkového rozpočtu včetně ocenění dříve neoceněných položek, to vše za předpokladu, že nebude dotčena celková nabídková cena nebo jiné kritérium, které slouží k hodnocení nabídek. Další změnou prošlo kritérium zabývající se vyloučení dodavatelů. Jedná se především o to, že zadavatel může vyloučit dodavatele pro nezpůsobilost. Pokud zadavatel prokáže, že došlo k porušení právních předpisů, ke střetu zájmu nebo k závažným profesním pochybením, které mají za následek zpochybnění nebo ztrátu důvěryhodnosti dodavatele. Dodavatel může ztracenou důvěryhodnost obnovit tím, že prokáže v průběhu ZŘ, že přijal a vytvořil dostatečná opatření, kvůli kterým odpadl důvod jeho vyloučení ze ZŘ. Jedná se o tzv. self-cleaning. V takovém případě může zadavatel vyloučení tohoto dodavatele zrušit. Další věc, která může urychlit celkové ZŘ je to, že umožňuje nejprve hodnocení a splnění podmínek a následné posouzení vybraného uchazeče.

Největší změna asi nastala při hodnocení nabídek, protože hlavním hodnotícím kritériem již není nejnížší nabídková cena, ale vzájemný poměr kvality a ceny. Zadavatel má také možnost stanovit v zadávacích podmínkách pevnou cenu a hodnotit pouze kvalitu nabízeného plnění. V praxi se ovšem drtivá většina zadavatelů rozhoduje podle nejnížší nabídkové ceny.

Ve změnách smluv jsou přípustné tzv. více práce či nepředvídatelné změny, které splňují zákonné podmínky, přičemž jejichž celkový nárůst nesmí překročit třicet procent

původní hodnoty závazku. Další změny jsou například při výslovných podmínkách, které si zadavatel výslovně určuje v zadávací dokumentaci.

Samozřejmě zákon neobsahuje pouze tyto vybrané a stručně popsane změny, ale také plno dalších dílčích změn, které více či méně ovlivňují celkový průběh ZŘ. Nesmíme tedy zapomenout, že pokud se vždy řídíme zákonem a dodržujeme jeho správné postupy, tak se nikdy nemůžeme dopustit chyby. [6,12]

### **4.3 Zadavatel**

Zadavatel je ve zjednodušené formě ten, kdo vznáší poptávku po určité dodávce, službě či stavebních pracích a který za tuto dodávku, službu nebo stavební práci, platí. Zadavatel může být veřejný a sektorový.

Veřejným zadavatelem je dle zákona ČR, státní příspěvková organizace, ČNB, územní samosprávný celek nebo jeho příspěvková organizace či jiná právnická osoba, která byla založena za účelem uspokojování veřejných potřeb a které nemají obchodní nebo průmyslovou povahu. Dle zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů, je nově také zadavatelem veřejné zakázky ČNB. Veřejným zadavatelem (ve „starém zákoně“ se jednalo o dotovaného zadavatele) je také osoba, která k úhradě nadlimitní nebo podlimitní veřejné zakázky použije více než 200 000 000 Kč, nebo více než 50 % peněžních prostředků poskytnutých buď z rozpočtu veřejného zadavatele, anebo nově také z rozpočtu EU nebo veřejného rozpočtu cizího státu s výjimkou, kdy je VZ plněna mimo území EU. Pokud zadavatel zahájí zadávací řízení, i když k tomu neměl povinnost, tak je povinen dodržet zákon č. 134/2016 Sb., o veřejných zakázkách, ve znění pozdějších předpisů. Sektorový zadavatel je zadavatel specializující např. v oblasti energetiky, vody či kanalizace. [6]

### **4.4 Dodavatel**

Dodavatel je osoba, která nabízí poskytnutí dodávek, služeb nebo stavebních prací. Dodavatel je prakticky závislý na zadavateli, protože pokud není nikdo, kdo určitou dodávku, službu či stavební práci požaduje, tak žádného dodavatele není potřeba. To ovšem není realita, protože je stále mnoho situací, ve kterých si potřebujeme někoho najmout ať už za účelem stavebních prací nebo jiných služeb, které si nejsme schopni obstarat sami. [6]

## **4.5 Druhy zadávacích řízení v nadlimitním režimu**

Volba správného druhu VZ je základním kamenem pro celkovou VZ, pokud dojde k volbě špatného druhu VZ dochází k porušení zákona, každý druh VZ má svůj specifický popis, který je definován v zákoně č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů.

Druhů zadávacích řízení v nadlimitním režimu je celkem šest. Důležitou věcí pro určení druhu ZŘ je vědět co chceme realizovat a kolik to bude stát. Zadavatel je povinen správně určit druh zadávacího řízení, v opačném případě pak porušuje zákon č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů.

Zadávací řízení v nadlimitním režimu jsou:

- Otevřené řízení
- Užší řízení
- Jednací řízení s uveřejněním
- Jednací řízení bez uveřejnění
- Řízení se soutěžním dialogem
- Řízení o inovačním partnerství

Druhy ZŘ jsou popsány v následujících podkapitolách až do fáze odevzdání nabídek zadavateli. [6]

### **4.5.1 Otevřené řízení**

Při otevřeném řízení se jedná o odeslání oznámení o zahájení zadávacího řízení následujícím způsobem. Jedná se o uveřejnění formuláře dle přímo použitelného předpisu EU nebo formuláře podle prováděcího právního předpisu. Tento formulář zadavatel odesílá elektronicky a to do věstníku veřejných zakázek, v případě pokud se jedná o podlimitní VZ, a také do úředního věstníku EU jde-li o nadlimitní VZ. Zadavatel musí být schopen prokázat datum odeslání formuláře k uveřejnění. Podrobněji je zahájení ZŘ specifikováno v §212 zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů. Toto uveřejnění formuláře je stejné u všech zadávacích řízení kromě jednacího řízení bez uveřejnění.

Uveřejněním vyzývá neomezený počet dodavatelů k podání nabídky. Zadavatel musí stanovit lhůtu pro podání nabídek, která v tomto typu ZŘ musí být minimálně 30 dní

od zahájení ZŘ. Lhůta musí být prodloužena o 5 dní, pokud dojde k tomu, že zadavatel neumožní podávat nabídky prostřednictvím elektronického nástroje. [6]

#### **4.5.2 Užší řízení**

Zadavatel zahajuje tento typ řízení stejným způsobem uveřejňováním formuláře, jako je tomu v otevřeném řízení a také vyzývá neomezený počet dodavatelů k podání nabídky. Zadavatel může užší řízení také zahájit odesláním předběžného oznámení, ve kterém oznámí svůj úmysl zahájit ZŘ a opět ho musí uveřejnit dle §212 zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů.

Zadavatel stanovuje lhůtu pro podání žádostí o účast a to nejméně po dobu 30 dnů. Lhůta musí být prodloužena o 5 dnů, pokud dojde k tomu, že zadavatel neumožní podávat žádosti o účast pomocí elektronických nástrojů. Po uplynutí této lhůty zadavatel posuzuje kvalifikaci účastníků ZŘ, zadavatel vyloučí ty účastníky ZŘ, kteří neprokázali splnění kvalifikace. Účastníci, kteří splnili podmínky kvalifikace, jsou následně vyzváni, aby podali nabídku. Nabídku tedy nesmí podat nikdo, kdo k tomu nebyl vyzván. [6]

#### **4.5.3 Jednací řízení s uveřejněním**

Zadavatel může použít tento typ ZŘ v případě, že součástí plnění VZ je návrh řešení nebo inovativní řešení nebo proto, že VZ nemůže být zadána bez předchozího jednání kvůli zvláštním podmínkám, které vyšly ze složitosti z právních nebo finančních podmínek předmětu VZ.

Zadavatel zahajuje VZ, odesláním formuláře stejným způsobem jako při otevřeném řízení a vyzývá neomezené množství účastníků k podání žádosti o účast. V zadávací dokumentaci zadavatel musí vypsát minimální technické podmínky, které musí daná nabídka splňovat. V momentě, kdy uplyne lhůta pro podání žádostí o účast, zadavatel posoudí kvalifikace účastníků a provede jejich vyloučení dle §111 zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů, pokud si tuto podmínku zadal v oznámení o zahájení ZŘ. Účastníky, kteří splnili kvalifikaci, vyzve k podání předběžných nabídek. Tyto předběžné nabídky pak zadavatel projednává s účastníky ZŘ s cílem zlepšit tyto podmínky ve prospěch zadavatele. Zadavatel ovšem může zadat VZ pouze na základě předběžné nabídky a nemusí o ni jednat, pokud si tento požadavek zadal do zadávací dokumentace. Poté co zadavatel ukončí předběžné jednání, vyzve účastníky ZŘ k podání nabídek.

Lhůta pro podání žádosti o účast je 30ti denní. Na podání předběžné nabídky má účastník ZŘ minimálně 25 dnů. Nakonec zadavatel zadává přiměřenou lhůtu pro podání nabídek, která začíná běžet až po okamžiku, kdy dojde k ukončení jednání. [6]

#### **4.5.4 Jednací řízení bez uveřejnění**

Užití jednacího řízení bez uveřejnění je možné pouze v případě pokud zadavatel podstatně nezměnil zadávací podmínky oproti předchozímu otevřenému, užšímu nebo zjednodušenému podlimitnímu řízení. V těchto řízeních muselo dojít např. k tomu, že nebyly podány žádné nabídky nebo žádosti o účast nebo podané nabídky nesplňovaly požadavky zadavatele na předmět VZ nebo účastníci ZŘ nesplnili podmínky účasti v žádosti o účast.

Zadavatel tento typ řízení může zadat také v případě pokud VZ může být splněna pouze určitým dodavatelem, protože předmětem plnění VZ je jedinečné umělecké dílo nebo výkon. Z technických důvodů neexistuje hospodářská soutěž nebo je to nezbytné z důvodu ochrany výhradních práv duševního vlastnictví. Zadavatel v tomto řízení jedná o uzavření smlouvy, může v průběhu jednání měnit zadávací podmínky, avšak tyto podmínky musí stále splňovat zadávací podmínky pro tento typ zadání VZ. [6]

#### **4.5.5 Řízení se soutěžním dialogem**

Řízení se soutěžním dialogem smí zadavatel použít ve stejném případě jako při zadávání VZ pomocí jednacího řízení s uveřejněním. Tedy pokud je součástí plnění VZ nějaká skutečnost, která musí být předem projednána kvůli zvláštním okolnostem či je součástí VZ návrh řešení nebo inovativní řešení.

Zadavatel uveřejňuje formulář o zahájení ZŘ opět stejným způsobem, jako u otevřeného řízení. Lhůta, kterou stanovuje zadavatel VZ pro podání žádostí o účast, musí být minimálně 30 dnů od zahájení ZŘ. Zadavatel provede snížení počtu účastníků, pokud si tuto podmínku stanovil v zadávací dokumentaci, dle § 111 zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů.

Podstatou soutěžního dialogu je najít řešení, které je způsobilé splnit potřeby zadavatele. Je možno projednat VZ ze všech hledisek. Zadavatel v tomto soutěžním dialogu pokračuje až do doby dokud nerozhodne, že řešení, která byla předložena, jsou vhodná. Ty řešení, které vhodné nejsou, zadavatel vyloučí ze ZŘ. O ukončení řízení je

zadavatel povinen informovat účastníky a všechny vyzve k tomu, aby podali nabídku. Nabídka musí obsahovat všechny aspekty řešení. [6]

#### **4.5.6 Řízení o inovačním partnerství**

Tohoto zadávacího řízení využije zadavatel pouze v případě, že není možné potřebu uspokojit prostřednictvím řešení, která jsou již dostupná na trhu. Zadavatel v zadávací dokumentaci musí stanovit jednotlivé body postupu při procesu výzkumu a vývoje a také popsat, čím bude ukončena daná fáze ukončena. Zadavatel také musí stanovit, aby struktura inovačního partnerství byla správně specifikovaná.

Zadavatel zahajuje ZŘ stejným způsobem, jako při otevřeném řízení a vyzývá neomezené množství dodavatelů k podání žádosti o účast. Lhůta pro podání žádostí musí být minimálně 30 dní. Zadavatel také v zadávací dokumentaci musí zveřejnit minimální technické podmínky, které musí nabídka splňovat a stanoví pravidla, kterými se budou řídit práva duševního vlastnictví, která vzniknou v důsledku inovačního partnerství. Zadavatel může komunikovat o změně předběžných nabídek ve prospěch sebe samého, nesmí tím však porušit minimální technické požadavky na zadanou VZ. [6]

### **4.6 Otevírání nabídek**

Po skončení lhůty, která je určena pro odevzdání nabídek nastává tzv. proces otevírání nabídek. Nabídky otevírá zadavatel ZŘ. Máme dva procesy otevírání nabídek a to buďto otevírání nabídek v elektronické podobě anebo v listinné podobě. Každopádně pro obě varianty platí, že nabídky nesmí být otevřeny předtím, než uplyne lhůta pro podání nabídek.

Při otevírání nabídek v elektronické podobě zadavatel kontroluje, zda byla nabídka doručena ve stanovené lhůtě, zda je autentická a zda nebylo s datovou zprávou obsahující nabídku předem manipulováno.

Otevírání nabídek v listinné podobě se mají právo zúčastnit všichni účastníci ZŘ. Zadavatel zahajuje otevírání obálek bez zbytečného odkladu po uplynutí lhůty pro podání nabídek. Zadavatel je povinen zkontrolovat, zda je nabídka podána v češtině, zda ji podepsal statutář a zda je tam napsána cena. Dále kontroluje, zda byla nabídka doručena ve stanoveném termínu. Zadavatel oznámí identifikační údaje o účastnících ZŘ. Dále oznámí nabídkovou cenu nebo jiné hodnotící kritéria, která byla stanovena pro hodnocení zadání VZ. O otevírání obálek zhotoví zadavatel písemný protokol, který bude obsahovat



seznam nabídek, které byly otevřeny a také budou obsahovat údaje, které byly sděleny přítomným účastníkům ZŘ. [6]

#### **4.7 Výběr dodavatele**

Výběr dodavatele se také řídí specifickými pravidly, která je nutné dodržovat a jsou přesně specifikovány v zákonu č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů. Zadavatel je povinen dle tohoto zákona uzavřít smlouvu s takovým účastníkem ZŘ, který splnil podmínky a je jak ekonomicky výhodným dodavatelem, tak také kvalitativně vhodným pro vykonání dané VZ. Pokud se ZŘ účastní pouze jeden účastník, tak zadavatel nemusí provádět hodnocení dodavatele. Zadavatel vyzve vybraného dodavatele k předložení údajů, které jsou upřesněny v odst. 3-5 dle §122 zákona č.134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů, pokud dodavatel tyto podklady nedodá nebo nesplňují požadavky, dojde k jeho vyloučení ze ZŘ.

Oznámení o výběru dodavatele zašle zadavatel bez zbytečného odkladu všem účastníkům ZŘ. Toto neplatí u jednacímho řízení bez uveřejnění a u jednacímho řízení, kde nabídku podává pouze jeden účastník. Obsahem tohoto oznámení musí být zpráva o hodnocení nabídek (pokud toto hodnocení proběhlo) a dále pak výsledek, ve kterém jsou známy splněné podmínky účasti vybraného dodavatele a který bude splňovat veškeré informace, které jsou zapsány v §123 zákona č.134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů. [6]

#### **4.8 Zadávací dokumentace**

Zadávací dokumentací se rozumí soubor všech dokumentů, údajů, požadavků a technických podmínek zadavatele, který poskytuje přesné informace o požadovaném závěrečném stavu VZ. Za správnost a úplnost těchto dokumentů odpovídá zadavatel. Stanovením rozsahu dokumentace na stavební práce se zabývá prováděcí vyhláška č. 169/2016 Sb., o stanovení rozsahu dokumentace veřejné zakázky na stavební práce a soupisu stavebních prací, ve znění pozdějších předpisů, dodávek a služeb s výkazem výměr, k zákonu č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů. [6, 8, 11]

## 5 Rekonstrukce fasády

Pro praktickou část BP jsem si vybrala Gymnázium v Krnově. Na této stavbě bude vytvořeno zadání veřejné zakázky na stavební práce. Stavební práce, které budou na této stavbě prováděny, bude rekonstrukce fasády. Nutností je zachovat její původní vzhled. Stavba se nebude zateplovat a výměna oken také není předmětem plnění VZ.



*Obr. 3 Gymnázium v Krnově, pohled na hlavní západní průčelí, vlastní zdroj*

### 5.1 Popis stavby

Stavba gymnázia leží v centru města Krnov na adrese Smetanův okruh č. 2. Stavba je symetrická a leží na půdorysu, který je ve tvaru písmene E. Gymnázium bylo postaveno ve stylu novorenesance, která je ovlivněna pozdně benátskými vzory. Stavbu navrhl Josef Hartel, průčelí a architektonické ztvárnění fasád navrhoval Ernst Latzel. Jedná se o trojkřídlou dvoupatrovou blokovou stavbu s historizující fasádou eklektického charakteru s převažujícím renesančním tvaroslovím. Fasáda je z vápenocementové omítky stejně jako sokl. Osově řešené západní hlavní průčelí zdůrazňuje tříosý rizalit. Přízemí rizalitu člení pásová roztika. Patra jsou zdůrazněna nárožní bosáží. Přízemí a 1.NP odděluje kordonová římsa. Korunní římsa objektu je vykonzolována. Okna v přízemí mají obloukové záklenky. Okna v patře jsou pravoúhlá se suprafínestrami. Fotodokumentace objektu se nachází v příloze č. 1.

Ernst Latzel byl ve své době jedním ze třech nejúspěšnějších stavitelů. Postavil spoustu staveb v Krnově. Mezi nejzajímavější z nich patří např. Továrna na varhany Rieger-Kloss, vila Gustava Kandra, vila Aloise Larische jun., městská knihovna, katolická fara, pivovar, měšťanský dům (v současné době základní umělecká škola), také se podílel na stavbě Evangelického kostela a mnoha dalších. [3,4]

## 5.2 Historie stavby

Důležitou součástí práce facility managera je znát také historii stavby a současně její architektonické prvky. Stavba byla postavena v letech 1875-1877. Roku 1875 byly vypracovány projekty pro novou stavbu školy, v té době se jednalo o Vyšší reálku. Stavět se začalo počátkem roku 1876 na pozemcích, které zdarma poskytl kníže Jan II. z Lichtenštejna, stavba byla dostavěna roku 1877. V budově se nachází také byt ředitele, který v současnosti slouží jako byt školníka. Nacházela se zde také kaple a koncem 19. stol. také městské muzeum, které se v současné době nachází ve Flemmichově vile. [3]

## 5.3 Základní údaje o rekonstruované stavbě

Jak už bylo výše zmíněno, stavba se nachází v centru města Krnov na ulici Smetanův okruh č. 2. Gymnázium se nachází v památkové zóně města Krnova. Tato informace je důležitá pro postup vytvoření zadávací dokumentace z toho hlediska, že nutnou součástí je závazné stanovisko památkové péče, které je přiloženo v příloze č. 4 v sekci E. Dokladová část. Také je tato informace důležitá z hlediska tvorby rozpočtu, kde musíme zahrnout vyšší náklady spojené s rekonstrukcí fasády. Jedná se především o prvky fasády, které jsou popsány v kapitole Popis stavby.



Obr. 4 Katastrální mapa M 1:1 000, CUZK

Vlastníkem Gymnázia je Moravskoslezský kraj se sídlem na ulici 28. října 2771/117 v Moravské Ostravě, 702 00 Ostrava. Hospodařit se svěřeným majetkem kraje má právo Gymnázium Krnov, příspěvková organizace, Smetanův okruh 19/2, Pod Bezručovým vrchem, 794 01 Krnov.

*Tab. 2 Informace o stavbě a pozemku, CUZK*

<b>Informace o pozemku</b>	
Parcelní číslo:	41
Obec:	Krnov [597520]
Katastrální území:	Krnov-Horní Předměstí [674737]
Číslo LV:	262
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	2 829
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Druh pozemku:	Zastavěná plocha a nádvoří
<b>Součástí je stavba</b>	
Budova s číslem popisným:	Pod Bezručovým vrchem [413062]; č. p. 19; stavba občanského vybavení
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 41
Stavební objekt:	č. p. 19
Ulice:	Smetanův okruh
Adresní místa:	Smetanův okruh 19/2

Jelikož se jedná o stavbu, která je majetkem Moravskoslezského kraje, tudíž zadavatel je veřejný musí být zakázka na rekonstrukci fasády být zadána pomocí zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů.

## 5.4 Souhrnný propočet

Nutností k zadání VZ je znát orientační cenu za stavební práce, aby mohlo dojít ke správnému zařazení VZ dle velikosti, buďto na veřejnou zakázku malého rozsahu, podlimitní VZ nebo nadlimitní VZ. Souhrnný propočet byl vytvořen pomocí oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Nejdůležitějším bodem celého souhrnného propočtu je správně vypočítat ZRN (základní rozpočtové náklady) na zhotovení celé fasády, dle oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů a dle cenových ukazatelů pro rok 2017 z [www.stavebnistandardy.cz](http://www.stavebnistandardy.cz).

#### 5.4.1 Výpočet ZRN na zhotovení celé fasády

Cenový ukazatel (CU) pro rok 2017 dle [www.stavebnistandardy.cz](http://www.stavebnistandardy.cz) je pro budovu **801.3-1** tedy pro budovu pro výuku a výchovu se zařazením do konstrukčně materiálové charakteristiky, jako svislá nosná konstrukce zděná z cihel, tvárnic, bloků: **4 813 Kč/m<sup>3</sup>**

Dle oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb., přílohy 8 byla budova zařazena do typu C, tedy dle svého účelu a to jako budova škol, universit a pro výzkum. Zjištění typu budovy je klíčové pro správné určení procentuální hodnoty podílu části konstrukce na celkové ceně budovy. Dle přílohy č. 21 oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb. bylo zjištěno, že koeficient pro úpravu vnějších povrchů je tedy 0,031 tzn. 3,1 % z celkové ceny budovy. [10, 15]

Tab. 3 Vstupní údaje, vlastní zdroj

Vstupní údaje	
Zastavěná plocha budovy:	1 474,8314 m <sup>2</sup>
Výška budovy:	16,8500 m
Obestavěný prostor budovy (Ov):	24 850,9091 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor střechy (Ot):	2 825,0055 m <sup>3</sup>
Celkový obestavěný prostor (OP = Oz + Ov + Ot)	<b>27 675,9 m<sup>3</sup></b>

Cena za zhotovení celé budovy:  $CU * OP = 4\,813 * 27\,675,9 = 133\,204\,178 \text{ Kč}$

**ZRN na zhotovení celé fasády:  $ZRN = 133\,204\,178 * 0,031 = 4\,129\,330 \text{ Kč}$**

#### 5.4.2 Výstup ze souhrnného propočtu

Výstup ze souhrnného propočtu je zobrazen v tabulce pro lepší přehlednost.

Tab. 4 Výstup ze souhrnného propočtu, vlastní zdroj

Hlava	Náklady na:	Kč
I.	Projektové a průzkumné práce	200 000
II.	Provozní soubory celkem	0
III.	Stavební objekty celkem	4 129 330
IV.	Stroje, zařízení individuální povahy	0
V.	Umělecká díla	0
VI.	Vedlejší náklady celkem	206 467
VII.	Ostatní náklady	0

<b>VIII.</b>	Rezerva	619 400
<b>IX.</b>	Jiné investice (odpisované)	0
<b>X.</b>	Nehmotný investiční majetek	0
<b>XI.</b>	Náklady neinvestiční (provozní)	0
<b>CELKEM bez DPH</b>		5 155 197
<b>DPH 15 %</b>		773 280
<b>CELKEM vč. DPH</b>		<b>5 928 477 Kč</b>

Celkové náklady na rekonstrukci fasády činí 5 155 197 Kč bez DPH. Dle tab. 1 Limity VZ můžeme určit, že se jedná o veřejnou zakázku malého rozsahu na stavební práce.

### 5.5 Zadání VZ

Zadávání VZ je složitý proces, který se řídí zákonem č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů. Při samotném zadání VZ je potřeba vyvěsit výzvu k podání nabídky na VZ, která je v příloze č. 3. Výzva k podání nabídky na VZ není v našem případě potřeba. Navzdory tomu, že zákon č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů, tuto výzvu není zadavatel, dle druhu ZŘ, povinen zveřejňovat ve věstníku veřejných zakázek a ani do úředního věstníku EU, je tato výzva vytvořena a bude zveřejněna na internetových stránkách Gymnázia v Krnově. Dále je vytvořena zadávací dokumentaci, která je v příloze č. 4 a také souhrnný propočet (slepý), který je v příloze č. 5. Do souhrnného propočtu (slepého) účastník, který má zájem se zúčastnit ZŘ dopíše své identifikační údaje, doplní vyznačené položky propočtu a doplní také celkovou nabídkovou cenu. Dále je nutností pod tuto nabídku podpis oprávněné osoby.

## 6 Krajský úřad pro Moravskoslezský kraj jako zadavatel VZ

Krajský úřad je majitelem řešené budovy Gymnázia v Krnově, příspěvková organizace. Krajský úřad pro Moravskoslezský kraj spravuje 183 příspěvkových organizací v rámci škol a školských zařízení. Z toho 119 příspěvkových organizací jsou mateřské, základní a střední školy. V Krnově spravuje Moravskoslezský kraj pět středních škol. Jedná se o Gymnázium, které je předmětem řešení bakalářské práce a dále pak o Střední školu průmyslovou, Střední odbornou školu dopravy a cestovního ruchu, Střední pedagogickou školu a Střední zdravotnickou školu a Střední školu automobilní.

Moravskoslezský kraj jako správce majetku státu spravuje velké množství budov občanského vybavení, o které se musí starat. Z toho vyplývá, že organizační struktura krajského úřadu pro Moravskoslezský kraj má složitou strukturu. Krajský úřad má šestnáct odborů, přičemž nejzajímavějším odborem pro zadávání VZ je odbor kanceláře ředitele krajského úřadu, který má oddělení veřejných zakázek. V oddělení veřejných zakázek pracuje devět pracovníků krajského úřadu. Toto oddělení se především specializuje na tvorbu a zadávání VZ. Pro lepší orientaci je zde přiložena tabulka. [13]

*Tab. 5 Organizační schéma krajského úřadu [13]*

<b>HEJTMAN – Prof. Ing. Ivo Vondrák, CSc.</b>
<b>ŘEDITEL KRAJSKÉHO ÚŘADU – Ing. Tomáš Kotyza</b>
<b>ÚTVAR PODPORY ŘEŠENÍ</b>
<b>ODBORY:</b>
1. Odbor kanceláře hejtmána kraje
<b>2. Odbor kanceláře ředitele krajského úřadu – Oddělení veřejných zakázek</b>
3. Odbor podpory korporátního řízení a kontroly
4. Odbor právní a organizační
5. Odbor informatiky
6. Odbor vnitra a krajský živnostenský úřad
7. Odbor investiční a majetkový
8. Odbor financí
9. Odbor zdravotnictví
10. Odbor územního plánování, stavebního řádu a kultury
11. Odbor regionálního rozvoje a cestovního ruchu
12. Odbor životního prostředí a zemědělství
13. Odbor školství, mládeže a sportu
14. Odbor evropských projektů
15. Odbor sociálních věcí
16. Odbor dopravy a chytrého regionu

V rámci řešené bakalářské práce byla uskutečněna schůzka s panem Ing. Štěpánem Hendrychem, pracovníkem katastrálního úřadu, který se touto problematikou zabývá. Výstupem z této schůzky bylo zjištění metodiky krajského úřadu v oblasti veřejných zakázek.

## **6.1 Metodika VZ v rámci krajského úřadu**

Metodika VZ v rámci krajského úřadu nemá žádnou interní směrnici, VZ zadává dle zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů. Problematicou VZ se zabývá především oddělení veřejných zakázek, kde devět pracovníků tyto zadávací informace zpracovává.

Moravskoslezský kraj využívá k zadávání VZ internetový portál NEN (Národní elektronický nástroj), kde je registrován na seznamu platných profilů zadavatelů. Na tento internetový portál Moravskoslezský kraj zveřejňuje veškeré VZ. Pokud Moravskoslezský kraj vyhlašuje VZ v podlimitním režimu, tak VZ uveřejňuje v internetovém portálu NEN a také ve Věstníku veřejných zakázek. Jestliže Moravskoslezský kraj vyhlašuje VZ v nadlimitním režimu musí uveřejnit VZ navíc ještě v úředním věstníku EU. [13]

Portál NEN je zpřístupněn na internetových stránkách <https://nen.nipez.cz/>. Tyto internetové stránky slouží jako komplexní elektronický nástroj pro administraci a zadávání VZ pro všechny kategorie VZ a pro všechny kategorie zadavatelů včetně sektorových zadavatelů. Tento portál umožňuje provázání na interní systémy zadavatelů i dodavatelů. Je výkonný také v oblasti plánování, neboť je využíván také pro VZ realizované v rámci dlouhodobých investičních projektů. Výhodou tohoto portálu je, že zadavatel si ulehčuje práci tím, že je zde výzva o podání nabídky na VZ už předvyplněná a dodavatel vyplňuje pouze údaje, které mu jsou povoleny. Ve většině případů se jedná pouze o předběžný rozpočet. Usnadnění spočívá především v kontrole této nabídky, protože často dochází k tomu, že dodavatele si mění smlouvu dle vlastních podmínek. Zadavatel pak musí dlouze a pečlivě zkoumat, zda nebylo se smlouvou manipulováno. Pokud se tato manipulace se smlouvou zjistí je to důvod pro vyloučení zadavatele ze ZŘ. [14]

Po ukončení doby pro podání nabídek se sejde tříčlenná komise a dojde k tzv. otevírání nabídek, kde mohou být přítomni všichni účastníci ZŘ. Zde zadavatel zkontroluje identifikační údaje, jestli je nabídka v českém jazyce a jaká je napsána cena za zhotovení VZ. Tyto tři údaje oznámí všem přítomným. Následuje hodnocení nabídek, kterého se už nezúčastňují uchazeči o VZ. Ověřují se zde reference, podmínky, zda nabídku podepsala



oprávněná osoba a pokud je zadána jednotná cena, tak je rozhodujícím kritériem většinou termín provedení prací. Posouzením veškerých hodnotících kritérií dochází k výběru dodavatele, který je ve většině případů stále vybírán nejnižší cenou. [13]

#### ***6.1.1 Modelová situace postupu zadání VZ na stavební práce***

Pokud zadám VZ malého rozsahu s orientačním propočtem např. 5 500 000 Kč bez DPH a žádný dodavatel mi nepodá nabídku s maximální cenou 5 999 999 Kč bez DPH je zadavatel povinen toto ZŘ zrušit. Zadavatel bude muset vyhlásit ZŘ znovu, ale nikoliv jako VZ malého rozsahu, ale už jako podlimitní VZ. Kvůli této změny bude mít povinnost dodržovat přísnější kritéria zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů. Zadávací dokumentace se tvoří pomocí vyhlášky č. 169/2016 Sb., o stanovení rozsahu dokumentace veřejné zakázky na stavební práce a soupisu stavebních prací, dodávek a služeb s výkazem výměr, ve znění pozdějších předpisů, která podrobněji upravuje vyhlášku č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, ve znění pozdějších předpisů.

## 7 Závěr

Cílem této bakalářské práce bylo vytvořit zadávací dokumentaci VZ na stavební práce podle zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů, dle rozsahu stanovených v zadání bakalářské práce. Zadávací dokumentace na stavební práce byla vytvořena na budově Gymnázia v Krnově. Jedná se konkrétně o rekonstrukci fasády. Gymnázium v Krnově leží v centru města Krnov na ulici Smetanův okruh 19/2. Stavba leží v památkové zóně města Krnova.

Pro začátek samotné tvorby zadávací dokumentace VZ bylo třeba sestavit orientační propočet stavebních prací, který byl stanoven pomocí vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů. Orientační propočet stavebních prací byl stanoven na 5 155 197 Kč bez DPH. Dle limitů stanovených v zákoně č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů, bylo určeno, že se jedná o veřejnou zakázku malého rozsahu. Dalším krokem bylo tedy samotné tvoření VZ. Byla vytvořena Výzva k podání nabídky na veřejnou zakázku, kterou by bylo možné zveřejnit na internetových stránkách Gymnázia. Výzva k podání nabídky na veřejnou zakázku nemusí být kvůli své povaze zveřejněna ani ve věstníku veřejných zakázek a ani v úředním věstníku EU. Zadávací dokumentace byla zpracována v zadaném rozsahu dle 6. přílohy vyhlášky č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, ve znění pozdějších předpisů a v souladu s vyhláškou č. 169/2016 Sb., o stanovení rozsahu dokumentace veřejné zakázky na stavební práce a soupisu stavebních prací, dodávek a služeb s výkazem výměr, ve znění pozdějších předpisů. Obsahem této zadávací dokumentace je tedy průvodní zpráva, souhrnná technická zpráva, situační výkres širších vztahů, dokumentace stavebního a v dokladové části je přiložena žádost o závazné stanovisko památkové péče, aby bylo možno tuto rekonstrukci provést, neboť se stavba nachází v památkové zóně města Krnova.

Navrhovaná rekonstrukce fasády by přispěla ke zlepšení kondice řešené stavby a také zatraktivnění lokality, ve které se daná stavba nachází.

## 8 Seznam použitých pramenů

### Knihy:

- [1] KUDA, F., BERÁNKOVÁ E. Facility management v technické správě a údržbě budov. 1. vyd. Praha: Professional Publishing, 2012, 266 s. ISBN 978-80-7431-114-7.
- [2] KUDA, F., SVOBODOVÁ P. Základy správy majetku. 1. vyd. Praha: Professional Publishing, 2014, 156 s. ISBN 978-80-7431-143-7.
- [3] SAMEK, B. Umělecké památky Moravy a Slezska. 1.vyd., Ostrava: Academia, 1999. 2. díl, 782 s. ISBN 80-200-0695-8.
- [4] STRAKOŠ, M., ROSOVÁ R., RYŠKOVÁ M. Průvodce architekturou Krnova. 1. vyd., Ostrava: NPÚ, ÚOP, 2013, 400 s. ISBN 978-80-85034-75-2.
- [5] ZAZVONIL, Z. Oceňování nemovitostí na tržních principech. 1. vyd., Praha: CEDUK. 1996, 173 s., ISBN80-902109-0-2

### Zákony:

- [6] Zákon č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů
- [7] Zákon č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách, ve znění pozdějších předpisů
- [8] Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů
- [9] Nařízení vlády č. 172/2016 Sb., o stanovení finančních limitů a částek pro účely zákona o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů
- [10] Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů
- [11] Vyhláška č. 169/2016 Sb., o stanovení rozsahu dokumentace veřejné zakázky na stavební práce a soupisu stavebních prací, ve znění pozdějších předpisů

### Internetové zdroje:

- [12] Centrum pro regionální rozvoj. *Http://www.crr.cz* [online]. [cit. 2017-04-25]. Dostupné z: <http://www.crr.cz>
- [13] Moravskoslezský kraj. *Http://www.msk.cz/* [online]. Moravskoslezský kraj [cit. 2017-04-25]. Dostupné z: <http://www.msk.cz/>

[14] Portál NEN. *Https://nen.nipez.cz/* [online]. [cit. 2017-04-25]. Dostupné z: <https://nen.nipez.cz/>

[15] Stavební standardy. *Http://www.stavebnistandardy.cz* [online]. [cit. 2017-04-25]. Dostupné z: <http://www.stavebnistandardy.cz>

## 9 Seznam tabulek

<i>Tab. 1 Limity VZ [9]</i> .....	23
<i>Tab. 2 Informace o stavbě a pozemku, CUZK</i> .....	35
<i>Tab. 3 Vstupní údaje, vlastní zdroj</i> .....	36
<i>Tab. 4 Výstup ze souhrnného propočtu, vlastní zdroj</i> .....	36
<i>Tab. 5 Organizační schéma krajského úřadu [13]</i> .....	38

## 10 Seznam obrázků

<i>Obr. 1 Metody oceňování majetku [5].....</i>	<i>15</i>
<i>Obr. 2 Dělení pasportu, vlastní zdroj .....</i>	<i>16</i>
<i>Obr. 3 Gymnázium v Krnově, pohled na hlavní západní průčelí, vlastní zdroj .....</i>	<i>33</i>
<i>Obr. 4 Katastrální mapa M 1:1 000, CUZK .....</i>	<i>34</i>

## **11 Seznam grafů**

<i>Graf 1 Porovnání podílů jednotlivých druhů údržby [1]</i> .....	19
--	----

## **12 Seznam příloh**

Příloha č. 1 Fotodokumentace

Příloha č. 2 Souhrnný orientační propočet

Příloha č. 3 Výzva k podání nabídky na VZ

Příloha č. 4 Zadávací dokumentace veřejné zakázky malého rozsahu

Příloha č. 5 Souhrnný propočet – slepý



### 13 Seznam výkresové části

Číslo	Název	Měřítko
1	Situační výkres širších vztahů	1 : 5 000
2	Pohled 1 – současný stav	1 : 150
3	Pohled 2 – současný stav	1 : 125
4	Pohled 3 – současný stav	1 : 150
5	Pohled 4 – současný stav	1 : 125
6	Pohled 5 + 6 – současný stav	1 : 150
7	Pohled 7 – současný stav	1 : 125
8	Pohled 8 + 9 – současný stav	1 : 125
9	Pohled 10 – současný stav	1 : 125
10	Pohled 11 + 12 – současný stav	1 : 125

**Příloha č. 1**  
**Fotodokumentace**



*Jihozápadní pohled na budovu Gymnázia*



*Severní pohled na budovu Gymnázia*





*Severovýchodní pohled na budovu Gymnázia*



*Jižní pohled na budovu Gymnázia*





*Jihovýchodní pohled na budovu Gymnázia*



*Hlavní vstup do budovy Gymnázia*



*Vstup do budovy z východní strany budovy Gymnázia*



*Okna v přízemí s obloukovými záklenky*





*Pravoúhlá okna v patře se suprafinestrami*



*Sokl budovy Gymnázia*

**Příloha č. 2**  
**Souhrnný orientační propočet**



## I. Projektové a průzkumné práce

Zjistím dle Výkonového a honorářového řádu ČKAIT.

[http://www.stavebnistandardy.cz/doc/vypocet/vypocet\\_kom.htm](http://www.stavebnistandardy.cz/doc/vypocet/vypocet_kom.htm)

ZRN = 4 129 330,- Kč bez DPH, viz hlava III.

Honorářová zóna IV.

Rekonstrukce (20 – 33%) volím 20%

VF1	příprava zakázky	PPR	1%	<input checked="" type="checkbox"/>	2 046Kc - 3 439Kc
VF2	návrh/studie stavby	STS	13%	<input type="checkbox"/>	0Kc - 0Kc
VF3	vypracování dokumentace pro územní řízení	DUR	15%	<input type="checkbox"/>	0Kc - 0Kc
VF4	vypracování dokumentace pro stavební řízení	DSP	33%	<input checked="" type="checkbox"/>	67 524Kc - 113 473Kc
VF5	vypracování dokumentace pro provedení stavby	DPS	28%	<input checked="" type="checkbox"/>	57 293Kc - 96 280Kc
VF6	vypracování dokumentace zadání stavby dodavateli	DZS	7%	<input checked="" type="checkbox"/>	14 323Kc - 24 070Kc
VF7	spolupráce při výběru dodavatele	VDS	1%	<input checked="" type="checkbox"/>	2 046Kc - 3 439Kc
VF8	spolupráce při provádění stavby/výkonu autorského a investorského dozoru	ATD/ITD	11%	<input checked="" type="checkbox"/>	22 508Kc - 37 824Kc
VF9	spolupráce po dokončení stavby a uvedení stavby do užívání	SKP	2%	<input type="checkbox"/>	0Kc - 0Kc

**Výsledné rozmezí je** 4.01% - 6.75% **ze započitatelných nákladů, to je přibližně** 165 586Kc - 278 730Kc

*Položkový výpočet honoráře projektanta*

**Volím 200 000 Kč.**

## II. Provozní soubory

Nejsou.

## III. Stavební objekty

SO 01 – Budova A – rekonstrukce obvodového pláště

JKSO:

801.3 Budovy pro výuku a výchovu, svislá nosná konstrukce zděná z cihel, tvárnic, bloků  
cena za m<sup>3</sup> = 4 813,- Kč

Zastavěná plocha budovy: 1 474,8314 m<sup>2</sup>

Výška budovy: 16,85m

Obestavěný prostor střechy (Ot): 2 825,0055 m<sup>3</sup>

Obestavěný prostor budovy řešen dle oceňovací vyhlášky 441/2013 Sb. dle znění pozdějších předpisů.

$OP = O_z + O_v + O_t$

$OP = 0 + (1\,474,8314 \cdot 16,85) + 2\,825,00055 = 27\,675,9 \text{ m}^3$

Cena za zhotovení celé budovy:  $4\,813 \cdot 27\,675,9 = 133\,204\,178,- \text{ Kč}$

Koeficient pro úpravu vnějších povrchu je  $0,031 = 3,1\%$

$3,1 \cdot 133\,204\,178 = \mathbf{4\,129\,330 \text{ Kč} = \text{ZRN fasády}}$

IV. Stroje, zařízení investiční povahy

Stroje a zařízení, jsou věci dodavatele.

V. Umělecká díla

Nejsou.

VI. Vedlejší náklady spojené s umístění stavby

**5 % ze ZRN**

$5\% \cdot 4\,129\,330 \text{ Kč} = 206\,467,- \text{ Kč}$

VII. Ostatní náklady

Nejsou.

VIII. Rezerva

- 4 – 7 % pro novostavby

- 5 – 10 % pro rekonstrukce,

**- 13 – 18 % při obnově kulturních památek → 15%  $15 \cdot 4\,129\,333 = 619\,400 \text{ Kč}$**

- do 20 % pro podzemní objekty

Procentuální sazba ze ZRN.

IX. Jiné investice (odpisované)

Nejsou.

X. Nehmotný investiční majetek

Není.

XI. Náklady neinvestiční povahy (provozní)

Nejsou.

**Celkový souhrn nákladů:**

<b>Hlava</b>	<b>Náklady na:</b>	<b>Kč</b>
<b>I.</b>	Projektové a průzkumné práce	200 000
<b>II.</b>	Provozní soubory celkem	0
<b>III.</b>	Stavební objekty celkem	4 129 330
<b>IV.</b>	Stroje, zařízení inv. povahy	0
<b>V.</b>	Umělecká díla	0
<b>VI.</b>	Vedlejší náklady celkem	206 467
<b>VII.</b>	Ostatní náklady	0
<b>VIII.</b>	Rezerva	619 400
<b>IX.</b>	Jiné investice (odpisované)	0
<b>X.</b>	Nehmotný investiční majetek	0
<b>XI.</b>	Náklady neinvestiční (provozní)	0
<b>CELKEM bez DPH</b>		5 155 197
<b>DPH 15 %</b>		773 280
<b>CELKEM vč. DPH</b>		<b>5 928 477 Kč</b>

### **Příloha č. 3**

## **Výzva k podání nabídky na VZ**

## VÝZVA K PODÁNÍ NABÍDKY NA VEŘEJNOU ZAKÁZKU

s názvem

### **„Smetanův okruh 19/2 – fasáda“**

zadávaná jako zakázka malého rozsahu v souladu s usk. §§ 6, 27 a 31 zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek (dále jen „zákon“)

#### **Gymnázium Krnov, příspěvková organizace**

Vás tímto vyzývá k podání nabídky na výše uvedenou veřejnou zakázku malého rozsahu na stavební práce.

#### **Zadavatel**

Název: Gymnázium Krnov, příspěvková organizace

Sídlo: Smetanův okruh 19/2, Krnov, 794 01

IČ: 00601349

Kontaktní osoba: Linda Petrová

Telefon: 776 232 741

E-mail: linda.petrova.st@gmail.com

(dále jen „zadavatel“)

### **1. Předmět veřejné zakázky**

Předmětem plnění veřejné zakázky je kompletní rekonstrukce fasády v objektu Smetanův okruh 19/2, Krnov, 794 01.

### **2. Předpokládaná hodnota veřejné zakázky**

Předpokládaná hodnota veřejné zakázky je **5 155 197,00,- Kč bez DPH.**

### **3. Lhůta a místo pro podání nabídky**

Nabídky budou odevzdány zadavateli poštou na adresu Gymnázium, Smetanův okruh 19/2, 794 01, Krnov, nebo osobně na podatelnu v sídle zadavatele. Rozhodující je prezenční razítko podacího místa, případě v případě doručení poštou je za okamžik předání požadováno převzetí zásilky adresátem.

Lhůta pro podání nabídek končí dne **28. 4. 2017 v 9,00 hod.**

### **4. Hodnocení nabídek**

Nabídky budou hodnoceny podle jejich ekonomické výhodnosti na základě nejnižší nabídkové ceny bez DPH.

### **5. Podání nabídky**

Nabídka a veškeré její součásti budou zpracovány v českém jazyce v písemné listinné formě. Nabídka bude podána v 1 originále. Dodavatel smí podat pouze jednu nabídku.

### **6. Podmínky poskytnutí zadávací dokumentace**

Zadávací dokumentace je dostupná na stránkách Gymnázia <http://gymnasiumkrnov.cz/> dnem 10. 4. 2017 a bude přístupná po celou dobu trvání lhůty pro podání nabídek.

V Krnově dne 10. 4. 2017

Linda Petrová

**Příloha č. 4**  
**Zadávací dokumentace**  
**veřejné zakázky malého rozsahu**

**ZADÁVACÍ DOKUMENTACE**  
**VEŘEJNÉ ZAKÁZKY MALÉHO ROZSAHU**

s názvem

**„Gymnázium Krnov – rekonstrukce fasády“**

zadávaná

**jako zakázka malého rozsahu v souladu s ust. §§6, 27 a 31 zákona č. 134/2016 Sb.,  
o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů**

veřejným zadavatelem

**Moravskoslezský kraj, 28. října 2771/117, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava**



## **A Průvodní zpráva**

### **A.1 Identifikační údaje**

#### **A.1.1 Údaje o stavbě**

##### ***a) název stavby***

Rekonstrukce fasády objektu Gymnázia

##### ***b) místo stavby (adresa, čísla popisná, katastrální území, parcelní čísla pozemků)***

Gymnázium, Krnov, příspěvková organizace

Smetanův okruh 19/2, Krnov, 794 01

pozemek parc. č. 41, 53, 54, 36/1, 35/2, 35/1, 74

k. ú. Krnov – Horní Předměstí

#### **A.1.2 Údaje o stavebníkovi**

Gymnázium, Krnov, příspěvková organizace

Smetanův okruh 19/2, Krnov, 794 01

IČ 00601349

#### **A.1.3 Údaje o zpracovateli projektové dokumentace**

##### **Ing. Miroslav Geryk**

Dvořákův okruh 2149/13

794 01 Krnov

IČ 63015820

DIČ 670718/1525

autorizovaný inženýr pro pozemní stavby – číslo autorizace 1200850

##### **Ing. Lubomír Hradil**

autorizovaný inženýr pro požární bezpečnost staveb – číslo autorizace 1100892

(požárně bezpečnostní řešení)

## **A.2 Seznam vstupních podkladů**

**a) základní informace o rozhodnutích nebo opatřeních, na jejichž základě byla stavba povolena (označení stavebního úřadu/jméno autorizovaného inspektora, datum vyhotovení a číslo jednací rozhodnutí nebo opatření).**

Dle sdělení stavebního úřadu nevyžaduje provedení udržovacích a stavebních prací na objektu Gymnázia ohlášení ani stavební povolení.

*Stavební úřad Vám tímto sděluje, že pokud budou dodrženy podmínky uvedené v ustanovení § 103 odst. 1 písm. c) a d) stavebního zákona, nebudou shora uvedené stavební úpravy a udržovací práce vyžadovat stavební povolení ani ohlášení. V návaznosti na ustanovení § 79 odst. 6 stavebního zákona stavební úpravy a udržovací práce nevyžadují rozhodnutí o umístění stavby ani územní souhlas. Stavby, na které mají být práce provedeny, není kulturní památkou, avšak se nachází v centrální zóně města Krnova, která podléhá posouzení státní památkové péče, odboru výstavby, Městského úřadu Krnov.*

**b) základní informace o dokumentaci nebo projektové dokumentaci, na jejímž základě byla zpracována projektová dokumentace pro provádění stavby**

Projektová dokumentace pro ohlášení stavby – 11/2016, Ing. Geryk&Ing. Géryk

**c) další podklady**

- stavebně technický průzkum - Ing. Geryk&Ing. Géryk 7/2016
- zaměření současného stavu - Ing. Geryk&Ing. Géryk 7/2016
- požárně bezpečnostní řešení stavby – Ing. Hradil 10/2016
- požadavky objednatele
- vyjádření a požadavky dotčených orgánů

## **A.3 Údaje o území**

**a) rozsah řešeného území**

Stavba se nachází v zastavěné části obce Krnov.

**b) údaje o ochraně území podle jiných právních předpisů (památková rezervace, památková zóna, zvláště chráněné území, záplavové území apod.)**

Stavba se nachází v záplavovém území. Stavba se nachází v památkové zóně města Krnova.

***c) údaje o odtokových poměrech***

Odtokové poměry nebudou dotčeny. Odvodnění objektu zůstane beze změny. Stávající svody zůstanou zachovány.

***d) údaje o souladu s územně plánovací dokumentací, nebylo-li vydáno územní rozhodnutí nebo územní opatření, popřípadě nebyl-li vydán územní souhlas***

Stavba je v souladu s územně plánovací dokumentací.

***e) údaje o souladu s územním rozhodnutím nebo veřejnoprávní smlouvou územní rozhodnutí nahrazující anebo územním souhlasem, popřípadě s regulačním plánem v rozsahu, ve kterém nahrazuje územní rozhodnutí, z povolením stavby a v případě stavebních úprav podmiňujících změnu v užívání stavby údaje o jejím souladu s územně plánovací dokumentací***

Stavba je v souladu s územně plánovací dokumentací.

***f) údaje o dodržení obecných požadavků na využití území,***

Obecné požadavky na využití území dle vyhlášky č. 501/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů jsou dodrženy.

***g) údaje o splnění požadavků dotčených orgánů***

Požadavky dotčených orgánů byly zpracovány do PD.

Pozemky ve vlastnictví města Krnova budou po provedení stavebních prací uvedeny do původního stavu a předány pracovníkům Odboru správy majetku.

***h) seznam výjimek a úlevových řešení***

Nejsou.

***i) seznam souvisejících a podmiňujících investic***

Nejsou.

***j) seznam pozemků a staveb dotčených prováděním stavby (podle katastru nemovitostí).***

Umístění staveb na pozemcích:

Pozemek par. č. 41 – zastavěná plocha a nádvoří

Výměra [m<sup>2</sup>]: 2829

Vlastník – Moravskoslezský kraj, 28. října 2771/117, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava

Hospodaření se svěřeným majetkem kraje – Gymnázium, Krnov, příspěvková organizace,  
Smetanův okruh 19/2, 794 01, Krnov

Pozemek (objekt) je dotčen:

- stavební úpravy a udržovací práce související s opravou fasády objektu Gymnázia –  
oplocením staveniště, stavbou lešení, doprava materiálu a odvoz sutí

Okolní pozemky:

Pozemek par. č. 54 – ostatní plocha

Výměra [m<sup>2</sup>]: 680

Vlastník – Město Krnov, Hlavní náměstí 96/1, 794 01 Krnov

Pozemek par. č. 74 – ostatní plocha

Výměra [m<sup>2</sup>]: 1995

Vlastník – Město Krnov, Hlavní náměstí 96/1, 794 01 Krnov

Pozemek par. č. 53 – ostatní plocha

Výměra [m<sup>2</sup>]: 4635

Vlastník – Město Krnov, Hlavní náměstí 96/1, 794 01 Krnov

Pozemek par. č. 35/1 – ostatní plocha

Výměra [m<sup>2</sup>]: 342

Vlastník – Město Krnov, Hlavní náměstí 96/1, 794 01 Krnov

Pozemek par. č. 35/2 – ostatní plocha

Výměra [m<sup>2</sup>]: 162

Vlastník – Město Krnov, Hlavní náměstí 96/1, 794 01 Krnov

Pozemek par. č. 36/1 – ostatní plocha

Výměra [m<sup>2</sup>]: 162

Vlastník – Město Krnov, Hlavní náměstí 96/1, 794 01 Krnov

Všechny okolní pozemky jsou dotčeny – oplocením staveniště, stavbou lešení, dopravou materiálů a odvoz suti.

#### **A.4 Údaje o stavbě**

##### ***a) nová stavba nebo změna dokončené stavby***

Jedná se o změnu dokončené stavby – udržovací práce.

##### ***b) účel užívání stavby***

Stavba je využívána jako stavba občanské vybavenosti – střední škola.

##### ***c) trvalá nebo dočasná stavba***

Jedná se o stavbu trvalého charakteru.

##### ***d) údaje o ochraně stavby podle jiných právních předpisů (kulturní památka apod.)***

Stavba se nachází v památkové zóně města Krnova a je nutné závazné stanovisko památkové péče.

##### ***e) údaje o dodržení technických požadavků na stavby a obecných technických požadavků zabezpečujících bezbariérové užívání staveb.***

Požadavky vyhlášek č. 268/2009 Sb. a 398/2009 Sb. ve znění pozdějších předpisů, týkající se stavebních úprav byly zpracovány do projektové dokumentace.

##### ***f) údaje o splnění požadavků dotčených orgánů a požadavků vyplývajících z jiných právních předpisů***

Požadavky dotčených orgánů jsou zpracovány do PD. Požadavky památkové péče na provádění oprav jsou specifikovány v závazném stanovisku památkové péče.

##### ***g) seznam výjimek a úlevových řešení***

Nejsou.

##### ***h) navrhované kapacity stavby (zastavěná plocha, obestavěný prostor, užitná plocha, počet funkčních jednotek a jejich velikosti, počet uživatelů/pracovníků apod.)***

Stavební úpravy nemají vliv na zastavěnou plochu, obestavěný prostor, užitnou plochu, počet funkčních jednotek a jejich velikosti, ani na počet uživatelů/pracovníků.

***i) základní bilance stavby (potřeby a spotřeby médií a hmot, hospodaření s dešťovou vodou, celkové produkované množství a druhy odpadů a emisí, třída energetické náročnosti budov apod.)***

Navržené stavební úpravy nebudou mít vliv na spotřebu energií a třídu energetické náročnosti budovy, rovněž na množství produkováných emisí.

***j) základní předpoklady výstavby (časové údaje o realizaci stavby, členění na etapy)***

Stavby nebude provedena po etapách – bude provedena jako celek.

Zahájení stavby: Červenec 2017

Dokončení stavby: Srpen 2017

***k) orientační náklady stavby***

Orientační náklady s DPH jsou 5 928 477 Kč.

#### **A.5 Členění stavby na objekty a technická a technologická zařízení**

Stavba bude provedena jako celek. Stavba není členěna na objekty.

## **B Souhrnná technická zpráva**

### ***a) požadavky na zpracování dodavatelské dokumentace stavby,***

Dodavatel stavby obdrží od objednatele dokumentaci pro provádění stavby, dle které dopracuje realizační

dokumentaci (dle soutěžních podmínek objednatele) a dále zajistí zpracování dílčích dílenských dokumentací.

Výrobní dokumentace budou provedeny zhotovitelem a předloženy k odsouhlasení.

### ***b) požadavky na zpracování plánu bezpečnosti a ochrany zdraví při práci na staveništi,***

Požadavky na zpracování plánu bezpečnosti a ochrany zdraví při práci na staveništi jsou zakotveny v zákoně č. 309/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů, o zajištění dalších podmínek bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, kde je dodavatel povinen se speciálně řídit § 15 tohoto zákona.

### ***c) podmínky realizace prací, budou-li prováděny v ochranných nebo bezpečnostních pásmech jiných staveb,***

Neexistují.

### ***d) zvláštní podmínky a požadavky na organizaci staveniště a provádění prací na něm, vyplývající zejména z druhu stavebních prací, vlastností staveniště nebo požadavků stavebníka na provádění stavby apod.,***

Veškeré práce na stavbě musí být prováděny v souladu s příslušnými normami, předpisy a schválenými technologickými postupy. Především je nutno dodržet ustanovení předpisů o bezpečnosti práce a technických zařízení na stavbách č. 207/1991 Sb. ve znění pozdějších předpisů, v oblasti způsobilosti pracovníků a jejich vybavení (odborná a zdravotní způsobilost, proškolení), požadavky na staveniště (ohrazení, oplocení, udržování pracovních ploch a přístupových komunikací, osvětlení, podchodné výšky, manipulační šířky pro pěší, zajištění otvorů a jam, použití žebříků, skladování materiálu apod.), dále to jsou požadavky na BOZP při provádění zemních prací (práce v ochranném pásmu elektrických, plynových, telekomunikačních a dalších podpovrchových vedení, zajištění stability stěn, výkopů), betonářských prací, zednických prací, prací ve výškách a nad volnou hloubkou a prací v mimořádných výškách.

Zákon č. 309/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů, o zajištění dalších podmínek bezpečnosti a ochrany zdraví při práci.

Nařízení vlády č. **591/2006** Sb. ve znění pozdějších předpisů, o bližších minimálních požadavcích na bezpečnost a ochranu zdraví při práci na staveništi.

Nařízení vlády č. **362/2005** Sb. ve znění pozdějších předpisů, o nebezpečí pádu z výšky nebo do hloubky.

Nařízení vlády č. **101/2005** Sb. ve znění pozdějších předpisů, o podrobnějších požadavcích na pracoviště.

Zákon č. **258/2000** Sb. ve znění pozdějších předpisů, o ochraně veřejného zdraví.

Nařízení vlády č. **178/2001** Sb. ve znění pozdějších předpisů, o podmínkách ochrany zdraví zaměstnanců při práci.

### **Přechodné dopravní značení po dobu výstavby:**

Stavba si nevyžádá ani výluky v dopravě ani objízďky, leží mimo veřejné komunikace.

### ***e) ochrana životního prostředí při výstavbě.***

Za způsob zneškodnění odpadů z realizace díla odpovídá zhotovitel. Odpady vznikající při výstavbě a následně odpady vznikající výrobní činností budou zneškodňovány v souladu se zákonem o odpadech č. **185/2001** Sb. ve znění pozdějších předpisů, ve znění pozdějších předpisů, a navazující vyhlášky č. **383/2001** Sb. ve znění pozdějších předpisů, o podrobnostech nakládání s odpady. Vzniklé odpady budou v rámci uzavřených smluv předávány ke zneškodnění oprávněným organizacím.

Vliv stavby na ovzduší - stávající dopravní systém se stavebními úpravami nemění, tzn., že nedojde ke zvětšení zatížení ovzduší výfukovými plyny. Stavební práce budou prováděny bez použití technologií nadměrně zatěžujících nebo poškozujících životní prostředí. Pro stavbu budou použity pouze materiály a výrobky splňující všechny požadavky na ekologii stavby.

Vzniklé odpady budou v souladu s uzavřenými smlouvami předány ke zneškodnění oprávněným organizacím. Odpady vhodné k recyklaci budou jako drobná surovina předány k dalšímu zpracování. Odpady budou shromažďovány dle druhů ve vhodných nádobách. Odpadový materiál, který má nebo může mít nebezpečné vlastnosti (N) bude shromažďován odděleně do zvlášť k tomu určených nádob z nepropustných materiálů. Stávající zeleň bude dotčena. Stromy a keře na zahradě a na okolních pozemcích budou chráněny proti poškození. Staveniště svou povahou nevyžaduje speciální odvodnění. Doprava v průběhu stavebních prací bude realizována nákladními automobily. Lze předpokládat, že zvýšení celkové hlukové zátěže okolí z důvodu stavební činnosti bude nízké a pouze dočasné a nebude svými vlivy



výrazně zatěžovat nejbližší obytnou zástavbu. Při stavbě budou přijata opatření proti omezení prašnosti. Veškeré práce budou realizovány jen v denních hodinách 7-18 hodin, vždy po domluvě s vedením školy.

## D.1 Dokumentace stavebního objektu

### D.1.1 Architektonicko-stavební řešení

#### a) Technická zpráva

##### *účel objektu, funkční náplň, kapacitní údaje*

Účel, funkční náplň a kapacita objektu školy zůstane beze změn.

##### *architektonické, výtvarné, materiálové a dispoziční řešení*

Zůstane beze změny.

##### *bezbariérové užívání stavby*

Objekt školy je bezbariérový a stavební úpravy nenaruší bezbariérové užívání.

##### *celkové provozní řešení, technologie výroby*

Celkové provozní řešení zůstává beze změn. Jedná se o nevýrobní objekt.

##### *konstrukční a stavebně technické řešení a technické vlastnosti stavby*

Jedná se o rekonstrukci fasády. Oprava spočívá v kompletním odstranění původní omítky až na cihlu. Dojde k případným úpravám dekorativních prvků fasády. Fasáda bude splňovat podmínky dle závazného stanoviska památkové péče. Pokud v závazném stanovisku památkové péče nebudou žádné požadavky na fasádu, bude fasáda omítnuta **hladkou vápennou omítkou** s minimálním množstvím cementových příměsí, která bude mít barvu dle stratigrafického průzkumu fasády. Nedojde k zásahu do nosných konstrukcí, nemění se vzhled ani architektonické řešení objektu, nedojde ke zhoršení požární bezpečnosti v objektu a nemění se užívání objektu Gymnázia.

##### Venkovní úpravy

Kolem objektu bude proveden kompletní úklid, travnaté plochy budou pohrabány, zbaveny drobné suti a popřípadě obnoveny. Znečištění okolních komunikací bude minimální.

##### Bourací práce

Dojde ke kompletnímu odstranění fasády a následnému odvozu suti.

##### Základy

Stávající základy nebudou při stavebních pracích dotčeny.

##### Svislé nosné a nenosné konstrukce

Do svislých nosných konstrukcí bude zasahováno pouze v rozsahu odstranění původní omítky a to až na CPP. Případné vysprávky stěn budou z CPP P15 na MC 10.

### Vodorovné konstrukce, konstrukce stropů

Do stropních konstrukcí nebude zasahováno.

### Krov, střešní konstrukce

Do krovu a střešních konstrukcí nebude zasahováno.

### Fasáda

Při realizaci rekonstrukce fasády bude kolem celého objektu postaveno lešení.

#### *Popis pracovních postupů:*

Skladba vnější omítky vyžaduje dodržování nutných podmínek. Obecně se omítka skládá ze tří vrstev. První vrstva je postřík jedná se o řídkou maltu o tloušťce maximálně 5 mm. Tato vrstva tvoří podklad pro jádro. Je důležité, aby byl postřík dostatečně vyschlý. Doba schnutí 1 mm této podkladové omítky je 24 hodin. Pokud nedojde k dostatečnému dodržení postupu, dojde k odpadání kusů omítky. Omítkové jádro tvoří několik vrstev, přičemž každá z nich může mít maximální tloušťku 20 mm. Při aplikaci další vrstvy musí být předchozí vrstva dostatečně suchá a zdrsňená, až poslední vrstva je rovná a hladká.

Omítka bude nanášena pomocí omítacího stroje. Během nanášení, tuhnutí a tvrdnutí jednotlivých vrstev nesmí teplota vzduchu podkladu a materiálu klesnout pod + 5 °C. Na sokly se použije speciální silikátová omítka.

#### *Požadavky památkové péče na provádění oprav*

Veškeré požadavky na provádění oprav fasády budou specifikovány v závazném stanovisku památkové péče. Důležitou součástí je zachovat v co největší možné míře veškeré architektonické prvky fasády.

### Výplně otvorů

Výplně otvorů budou opatřeny ochrannou fólií, která bude zabezpečovat co nejmenší poškození veškerých výplní otvorů.

### Konstrukce podlah

Konstrukce podlah nebude nijak ovlivněna.

### ***bezpečnost při užívání stavby, ochrana zdraví a pracovní prostředí***

Bezpečnost stavby při užívání bude zajištěna vypracováním plánu pro užívání včetně návrhu

***stavební fyzika – tepelná technika, osvětlení, oslunění, akustika/hluk, vibrace – popis řešení, zásady hospodaření energiemi, ochrana stavby před negativními účinky vnějšího prostředí***

Tepelná technika – bez požadavků

Akustika – bez požadavků

Akustika/hluk, vibrace – objekt není zdrojem hluku ani vibrací

Oslunění – proslunění – bez požadavků

Osvětlení – denní – bez požadavků

Umělé osvětlení – bez požadavků

***požadavky na požární ochranu konstrukcí***

Bez požadavků.

***údaje o požadované jakosti navržených materiálů a o požadované jakosti provedení***

Dodávané materiály a výrobky budou splňovat požadavky příslušných norem, vyhlášek a hygienických předpisů. Při výstavbě budou použity materiály s ověřeným certifikátem jakosti a bude vždy použit certifikovaný systém jako celek. Ke všem výrobkům bude doložen certifikát o shodě, prokazující požadované vlastnosti daného výrobku.

***popis netradičních technologických postupů a zvláštních požadavků na provádění a jakost navržených konstrukcí***

Při realizaci nebudou použity netradiční technologické postupy.

***požadavky na vypracování dokumentace zajišťované zhotovitelem stavby – obsah a rozsah výrobní a dílenské dokumentace zhotovitele***

Dodavatel stavby obdrží od objednatele dokumentaci pro provádění stavby, dle které dopracuje realizační dokumentaci (dle soutěžních podmínek objednatele) a dále zajistí zpracování dílenských dokumentací.

***stanovení požadovaných kontrol zakrývaných konstrukcí a případných kontrolních měření a zkoušek, pokud jsou požadovány nad rámec povinných – stanovených příslušnými technologickými předpisy a normami***

Dodavatel provede základní zkoušky požadované příslušnými normami a předpisy s vyhotovením protokolu o provedené zkoušce, nebo zajistí průkaz jiným příslušným dokladem. Náklady na zkoušky hradí dodavatel, včetně příslušných technických opatření. Zkouškou prokáže dodavatel dosažení předepsaných parametrů a kvality díla. Výsledky

zkoušek budou uvádět veškeré příslušné detaily pro korektní a jednoznačnou identifikaci vzorku, místo a datum, kde byl odebrán, datum a výsledek testu, odkaz na použitou zkušební metodu, poznámky, jestliže nějaké jsou a podpis zástupce laboratoře.

Další zkoušky budou provedeny dle požadavku technického dozoru investora, nebo budoucího správce díla.

### ***výpis použitých norem***

ČSN 730802 Požární bezpečnost staveb. Nevýrobní objekty, Květen 2009

ČSN 730810 Požární bezpečnost staveb. Společná ustanovení, Duben 2009

ČSN 730821 Požární bezpečnost staveb. Požární odolnost stavebních konstrukcí, ed.2

ČSN 01 3420 Výkresy pozemních staveb - Kreslení výkresů stavební části

ČSN EN ISO 4157-1 Výkresy pozemních staveb - Systémy označování - Část 1: Budovy a jejich části

ČSN EN ISO 4157-2 Výkresy pozemních staveb - Systémy označování - Část 2: Názvy a čísla místností

ČSN 01 3495 Výkresy ve stavebnictví - Výkresy požární bezpečnosti staveb

ČSN 73 0031 Spolehlivost stavebních konstrukcí a základových púd – Základní ustanovení pro výpočet

ČSNISO 2394 Obecné zásady spolehlivosti konstrukcí

ČSN 73 0540-1 Tepelná ochrana budov – Část 1: Terminologie

ČSN 73 0540-2 Tepelná ochrana budov – Část 2: Požadavky

ČSN 73 0540-3 Tepelná ochrana budov – Část 3: Návrhové hodnoty veličin

ČSN 73 0540-4 Tepelná ochrana budov – Část 4: Výpočtové metody

ČSN P 73 0600 Hydroizolace staveb – Základní ustanovení

ČSN 73 0601 Ochrana staveb proti radonu z podloží

ČSN EN 13914-1 Navrhování, příprava a provádění vnějších a vnitřních omítek – Část 1: Vnější omítky

### **b) Výkresová část**

***pohledy na všechny plochy fasády s výškovými kótami základního výškového řešení vztahenými ke stávajícímu terénu, s vyznačením barevnosti a charakteristiky materiálů povrchů***

Jednotlivé pohledy jsou na samostatných výkresech.

**Adresa úřadu:**

**Městský úřad Krnov**

**odbor výstavby – státní památková péče**

**Hlavní náměstí 96/1**

**794 01 KRNOV**

## **ŽÁDOST**

### **o vydání závazného stanoviska na obnovu nemovitosti**

### **v památkové rezervaci, památkové zóně nebo v ochranném pásmu**

podle ustanovení § 14 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v souladu s vyhláškou č. 66/1988, kterou se provádí zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, k provedení:

- ☐ **stavby**
- ☐ **změny stavby**
- ☐ **terénních úprav**
- ☐ **umístění nebo odstranění zařízení**
- ☐ **odstranění stavby**
- ☐ **úpravy dřevin**
- ☒ **udržovacích prací**

### **1. Žadatel:**

- ☒ fyzická osoba  
jméno, příjmení, datum narození, místo trvalého pobytu (popř. jiná adresa pro doručování), kontakt (tel. číslo, e-mailová adresa)
- ☐ fyzická osoba podnikající – podání souvisí s její podnikatelskou činností  
jméno, příjmení, druh podnikání, IČ, adresa zapsaná v obchodním rejstříku nebo v jiné zákonem upravené evidenci (popř. jiná adresa pro doručování), kontakt (tel. číslo, e-mailová adresa)
- ☐ právnícká osoba

název nebo obchodní firma, IČ nebo podobný údaj, adresa sídla (popř. jiná adresa pro doručování), osoba oprávněná jednat jménem právnické osoby, kontakt (tel. číslo, e - mailová adresa)

Linda Petrová, 18. 4. 1994, Libušina 217/24, 794 01, Krnov, 776 232 741

## **2. Vlastník:**

jméno, příjmení, adresa trvalého bydliště a datum narození vlastníka nemovitosti či parcely nebo název, IČ a sídlo u právnických osob a fyzických osob podnikajících (pokud je vlastníků více, uveďte všechny v příloze žádosti)

Moravskoslezský kraj, 28. října 2771/117, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava, IČ: 70890692

## **3. Umístění nemovitosti:**

- obec : Krnov
- ulice: Smetanův okruh č.p. (číslo evidenční): 19/2
- parcelní číslo: 41
- katastrální území: Krnov – Horní předměstí

## **4. Popis současného stavu nemovitosti s uvedením závad:**

Budova se třemi nadzemními podlažími na půdorysu E s historizujícími průčelími. Současný stav a závady jsou uvedeny v příloze č. 1.

## **5. Předpokládaný rozsah obnovy (popis uvedených prací s uvedením materiálu, barevnosti, rozměrů, apod.) nebo název projektové dokumentace v případě novostavby:**

Fasáda bude provedena pro všechny vnější průčelí budovy na půdorysu E. Barevnost dle stratigrafického průzkumu fasády. Omítka vápenná s minimální příměsí cementových složek. Rozměry podle přiložených výkresů. Okna ani dveře se měnit nebudou.

## **6. Investor obnovy:**

**(např. svépomocí nebo dodavatelsky)**

Dodavatelsky.

**7. Předpokládané celkové náklady a termín provedení prací:**

Předpokládané celkové náklady jsou 5 155 197 Kč bez DPH.

Termín provedení prací je 07-08/2017.

**8. Závazné stanovisko je vydáno:**

- ☐ ke stavebnímu povolení
- ☐ k ohlášení stavby
- ☐ k územnímu souhlasu
- ☐ k územnímu řízení
- ☐ k souhlasu se změnou užívání stavby
- ☐ k povolení odstranění stavby, terénních úprav a zařízení
- ☒ k záměru (studie, přípravná dokumentace)

**9. Přílohy:**

- x doklad** o vlastnictví nemovitosti (např. výpis z katastru nemovitostí, nájemní smlouva...)
- x projektová dokumentace** zpracovaná dle zákonných norem (u jednoduchých úprav stačí náčrtek nebo zakreslení do fotografie)
- x plná moc** pro zastupování žadatele ve správním řízení (v případě, že vlastník není žadatelem)

V Krnově dne 28.04.2017

podpis (razítko)

**Doklad o vlastnictví nemovitosti**



## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">41</a>
Obec:	<a href="#">Krnov [597520]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Krnov-Horní Předměstí [674737]</a>
Číslo LV:	<a href="#">262</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	2829
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



## Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	<a href="#">Pod Bezručovým vrchem [413062]</a> č. p. 19; stavba občanského vybavení
Stavba stojí na pozemku:	p. č. <a href="#">41</a>
Stavební objekt:	<a href="#">č. p. 19</a>
Ulice:	<a href="#">Smetanův okruh</a>
Adresní místa:	<a href="#">Smetanův okruh 19/2</a>

Sousední parcely

## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Moravskoslezský kraj, 28. října 2771/117, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava	
Hospodaření se svěřeným majetkem kraje	Podíl
Gymnázium, Krnov, příspěvková organizace, Smetanův okruh 19/2, Pod Bezručovým vrchem, 79401 Krnov	

## Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

## Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

## Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

## Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Krnov](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 22.04.2017 17:00:00.

**Projektová dokumentace je v přiložené výkresové části. Jedná se o pohledy.**

# PLNÁ MOC

## udělení plné moci k zastupování účastníka řízení

(v souladu s § 33 zákona č. 500/2004 Sb., o správním řízení)

**Zplnomocňuji tímto paní Lindu Petrovou,**

trvale bytem Libušina 217/24, 794 01, Krnov

č. OP: 123456789

datum narození: 18.04.1994,

aby mne zastupovala ve věci: v souvislosti se „Závazným stanoviskem památkové péče“  
včetně přebírání písemností.\*

### **Zmocnitel:**

jméno, příjmení, titul (název firmy) Moravskoslezský kraj

trvale bytem (sídlo) 28. Října 2771/117, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava

IČ: 70890692

Místo, datum a podpis zmocnitele:.....

(razítko)

### **Tuto plnou moc přijímám.**

Místo, datum a podpis zmocněnce:.....

\*v případě nesouhlasu přeškrtněte

**Příloha č. 5**  
**Souhrnný propočet – slepý**

## Souhrnný propočet - slepý

Na stavbu: Gymnázium Krnov -  
"fasáda"

Zhotovitel:

IČ:  
DIČ:

Objednatel:

IČ:  
DIČ:

Rekapitulace nákladů podle hlav v 1000 Kč (bez desetinných míst)

		Náklady zahrnuté do plánu investiční výstavby		
Hlava	Náklady na:	Stavební část	Celkové náklady stavby bez DPH	DPH 15%
I.	Projektové a průzkumné práce			
II.	Provozní soubory celkem			
III.	Stavební objekty celkem	0	0	0
IV.	Stroje, zařízení, náklady			
V.	Umělecká díla			
VI.	Vedlejší náklady celkem VRN	0	0	0
VII.	Ostatní náklady			
VIII.	Rezerva	0	0	0
IX.	Jiné investice			
X.	Náklady z investičních prostředků			
XI.	Náklady z neinvestičních prostředků			
	Celkem	0	0	0
	Celkem bez DPH	0 Kč		
	Celkem včetně DPH	0 Kč		
<b>Vypracoval:</b>		<b>Zhotovitel:</b>	<b>Objednatel:</b>	
Dne:		Dne:	Dne:	